NORDVIK

Hagapynten 21

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hagapynten 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
135	Kontaktinfo
138	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
141	Forbrukerinformasjon om budgivning
142	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 2-roms | Solrik balkong | Nytt kjøkken og nye overflater | Innvendig bod | Lave felleskostnader |Sentrumsnært

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 209 496,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 584,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

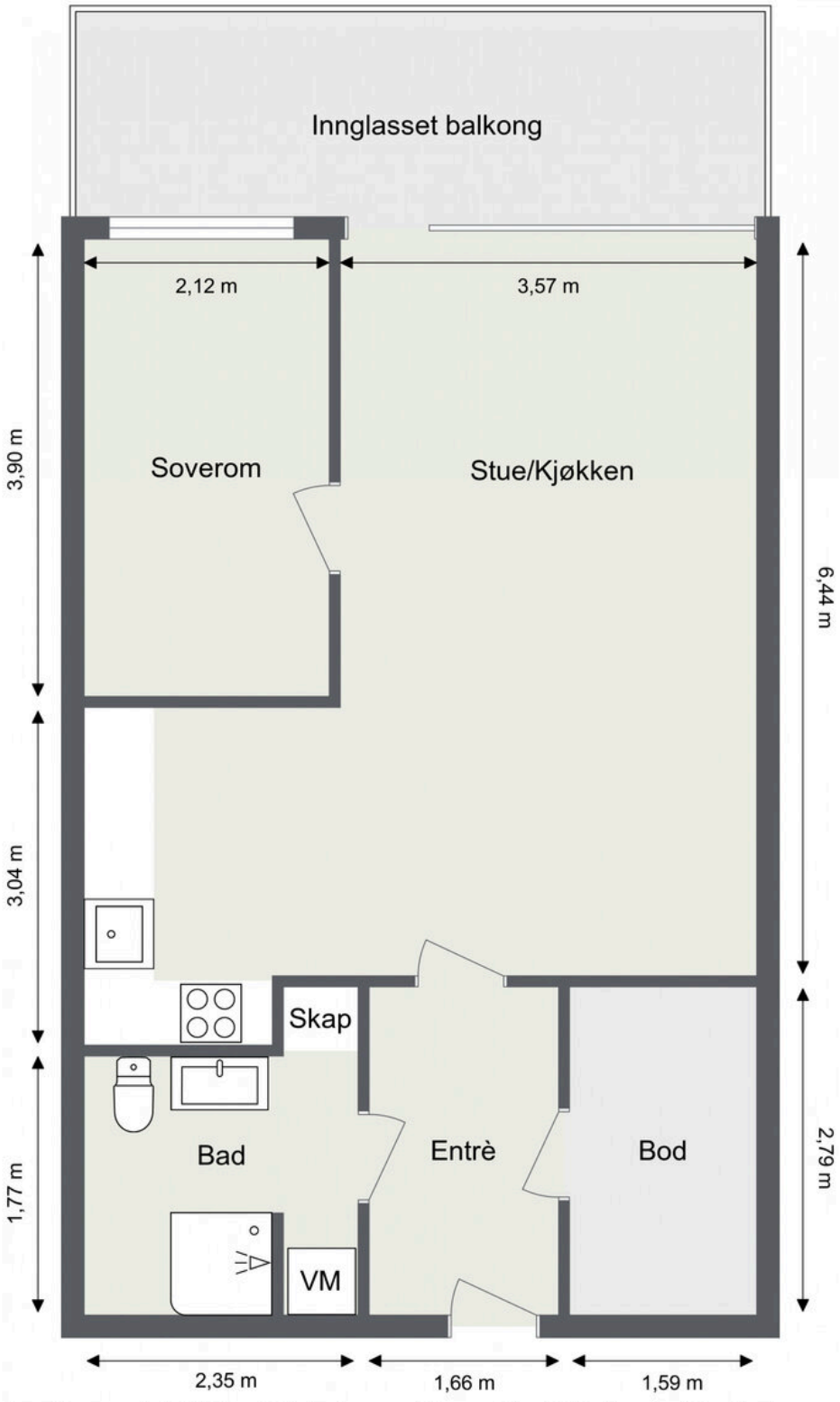
Kort fortalt

Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Hagapynten 21 | Velkommen til en lys og usjenert 2-roms med sentral beliggenhet. Lys og pen leilighet med skjermet intern beliggenhet og lite innsyn. Her får kjøper gleden av en romslig stue med gode møbleringsmuligheter, moderne kjøkken fra 2026, pent flislagt bad, romslig soverom og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til solrik, innglasset balkong med utsikt mot Oslofjorden.

Verdt å merke seg:
Moderne kjøkken (2026)
Nymalte flater og nytt gulv (2026)
Lyst, flislagt bad med ny innredning
Lave felleskostnader og ingen fellesgjeld
Romslig soverom
Innvendig bod
Solrik, innglasset balkong
Fantastisk utsikt
Felles bod- og sykkelbod
Lite innsyn
Marka- og sentrumsnært
Kort vei til offentlig kommunikasjon

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 65 kvm



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Hyggelig utsyn mot frodige og grønne omgivelser.





Overbygget og innglasset balkong gir en lun og hyggelig atmosfære.

Her kan sene sommerkvelder nytes.



10007273855438





Stemningsfullt kveldsbilde.

Usjenert balkong med optimale solforhold.



Utsikt mot Holmenkollen.





Velkommen inn for en nærmere titt...



Lys og innbydende 2-roms med god planløsning og innvendig bod.





Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.

Elektrisk peis i stue bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.



Leiligheten ble oppgradert i 2026 med nytt laminatgulv, nymalte vegger og nytt kjøkken.





Innbydende stue med god plass til både spiseplass, sofagruppe og TV-seksjon.

Åpen og sosial løsning mellom kjøkken og spiseplass.



Her er det god plass til en romslig spisegruppe.





Moderne og lune fargevalg gjør det enkelt å innrede etter egen smak.

Lekkert og tidløst kjøkken oppgradert i 2026 med ny innredning. Glatte fronter, laminat benkeplate og belysning under overskap.



Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin fra 2023. Frittstående kombiskap.





Leiligheten har en ny varmtvannsbereder fra 2022, plassert på kjøkkenet.

Fra stue er det adkomst til soverommet.







Soverom | Romslig soverom med plass til dobbeltseng, garderobeskap og nattbord.



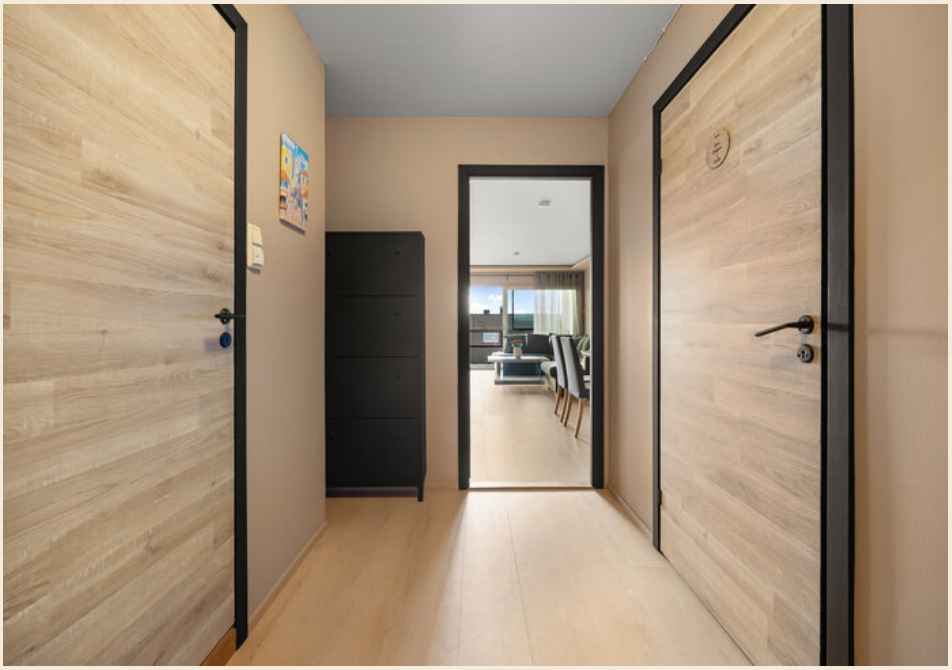


Praktisk garderobeløsning med skyvedører.

Rommet er malt i delikate farger som gjør det enkelt å innrede.



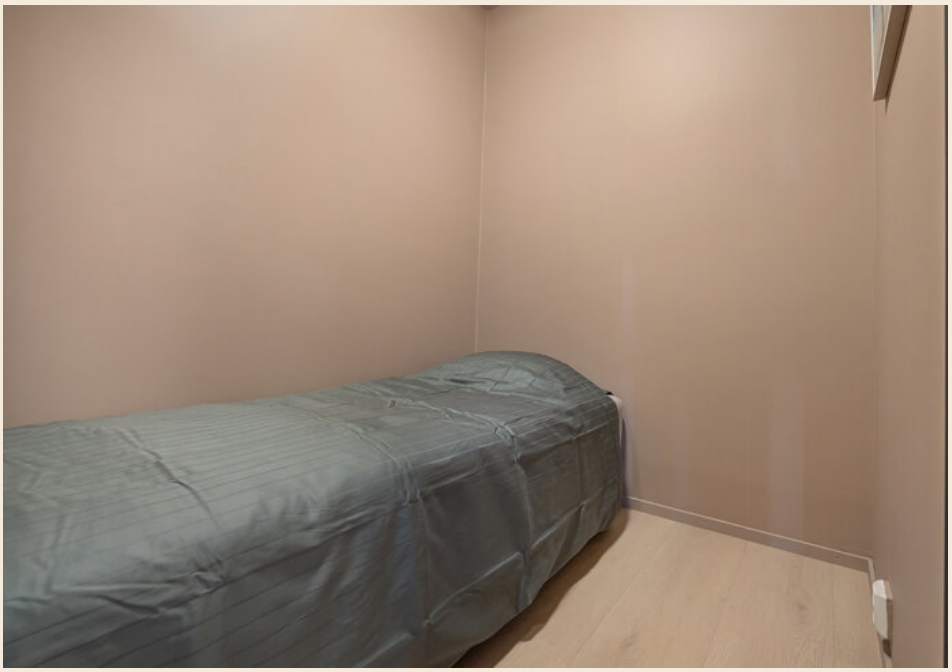
Romslig og innbydende entré med adkomst til bad, bod og videre inn til stue og kjøkken.





Bod som i dag benyttes som alkove.

Her er det rikelig med skap- og lagringsplass.



Lyst, flislagt bad som består av høyskap med glatte fronter, toalett, dusjkabinett, speil og belysning over servant.





Badet ble oppgradert med ny servant og toalett i 2026.

Elektriske varmekabler i gulv. Badet ble pusset opp i 2004 ifølge tidligere salgsoppgave.



Praktisk nisje til vaskemaskin.





Velkommen til en hyggelig visning!



Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert område.





God intern beliggenhet i 4. etasje.

Leiligheten ligger sentrumsnært med enkel tilgang til Oslo sentrum.



Det ble etablert en ny lekeplass foran blokken sommeren 2025.



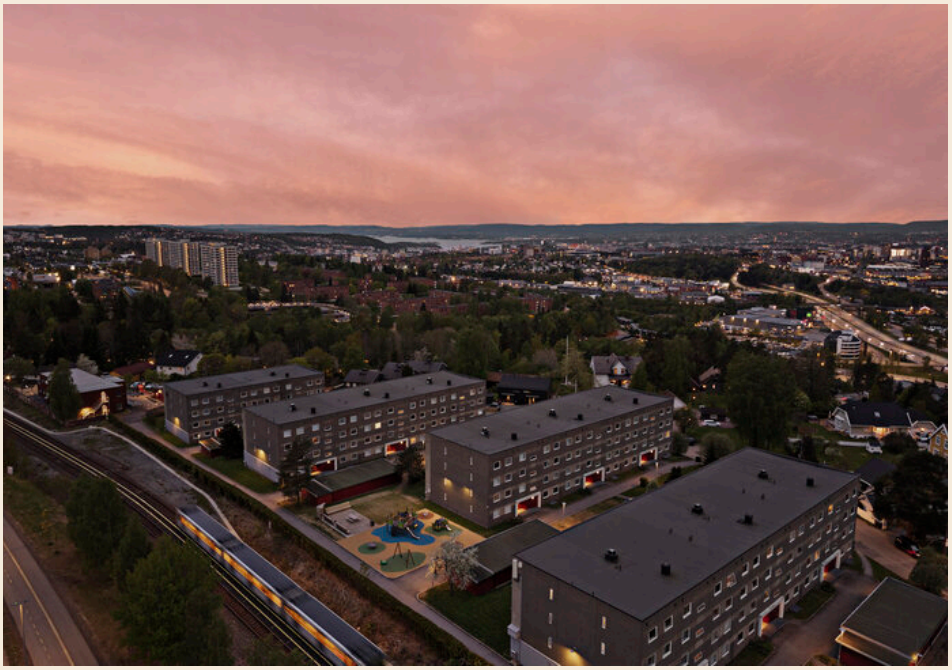


Fra leiligheten tar det ca. 17 minutter til Oslo sentrum med bil.

Kveldsbilde.



Kveldsbilde.





Kveldsbilde.

Kveldsbilde.



Dronefoto.





Dronefoto.

Området er godt dekket med offentlig transport. Kort vei til Haugerud T-banestasjon med linje 2.



Tveita Senter tilbyr over 70 butikker og servicetilbud og ligger i gangavstand, eller ett T-banestopp unna. Haugerud senter ligger også innen gangavstand.





Kort avstand til Østmarka og Lutvann med unike tur- og rekreasjonsmuligheter hele året.

Nøklevann byr på flotte turstier, vakre skogsomgivelser og gode muligheter for bading, fiske og padling om sommeren.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0031/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hagapynten 21, 0673 OSLO
Gnr 141, bnr 219 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 112 i Karlstua Borettslag, org.nr. 950266198

Selgere
Damir Brkic
Sladana Asanovic

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 209 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 218 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 65 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom og Bod.
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 65 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder: Bad, entré, stue/kjøkken, soverom og bod.
Innglasset balkong på ca. 11 m².

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer:
- Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
- Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Balkonger, terrasser ol.:
- Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.

Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

Ventilasjon, varme og sanitær:
- Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann:
- Berederen er montert skjult, uten tilstrekkelig inspeksjonsmulighet, og det er derfor gitt TG 2. Inspeksjonsmulighet bør etableres for å avdekke tilstanden, herunder eventuelle lekkasjer eller risiko for lekkasjer.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
- Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
- Nevnte forhold gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

Overflater på innvendige gulv – Bad:
- Gulvkonstruksjonen, rusten sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse enkelte steder, samt sprekker i fliser i dusjsone. Svart sopp/misfarging er observert i fuger i dusjsonen. Slik vekst oppstår ved fuktbelastning og kan over tid svekke fuger og tettesjikt, noe som øker risiko for fuktskader dersom tiltak ikke gjøres.
- Deler av baderomsgulvet har enkelte sprekker i silikonen. Dette bør holdes under jevnlig oppsyn, eller eventuelt utbedres. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendige vegger – Bad:
- Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse enkelte steder, samt skruehull på veggene.
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
- TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
- TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Elektrisk oppvarming – Bad:
- Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
- TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Elektrisk anlegg:
- Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Parkering
Leiligheten har ikke parkeringsplass, men kan få tildelt én plass utenfor blokkene etter søknad til styret (følger ikke boligen ved salg). Selger opplyser om at pris p.t. er 500 kr/mnd for leie av parkeringsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Vet at badet er puset opp siste gang i 2004 men har ikke kunskap om hvilket firma som er gjort eller noe. Fikk opplyst dette i kjøpskontrakt.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Nytt varmtvannsbereder er kjøpt 26.04.2022 og kvittering finnes og så var det lekasje på gammelt varmtvannbereder så OAR rørleggerbedrift er utført jobben og dokumentasjon finnes også. Arbeid uten selve varmtvannsbereder kostet 18740 kr.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei.
- Har ikke kunnskap om dette

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært.
- Byttet ut laminat i hele leilighet, malt alle vegger og byttet ut kjøkken. Har kvittering på alt. Arbeidet utført i april 2026

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei.
- Ikke i vårt eierskap.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
-Lekkasjerapport fra april 2022 som følger med dokumentasjon.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei.
- Er ikke planlagt fellesoppusing av bad siden fleste naboer i blokka har gjort dette allerede.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei.
- Lekeplass foran blokka er bygd sommeren 2025.

Bygningssakkyndig
Hasnat Faiz

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, kledd med betongfasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer, frittstående kombiskap og vaskemaskin medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret. Ved utleie av leiligheten, skal andelseier betale for nye skilt til ringepanel og postkasse.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner, elektrisk peis og varmekabler i gulvstøp i bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 584,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, bredbånd fra GlobalConnect (194,-/mnd), forretningsfører, drift og vedlikehold og andre driftskostnader m.m.

Felleskostnadenes fordeling:
- Avsetning til vedlikeholdsfond (påslag på 5% av de ordinære felleskostnadene iht. vedtak på generalforsamling 07.05.2025): 109,-
- Bredbånd: 194,-
- Felleskostnader: 2 281,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 974 577,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 898 306,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Felles fiber bredbåndsavtale fra GlobalConnect.
Kollektiv TV-avtale: Frivillig TV-avtale med Telenor fra 01.08.2023 til kr 260/mnd i 24 mnd. Avtalen opphører automatisk ved fraflytting.

Borettslaget

Om borettslaget
Karlstua Borettslag består av 132 andelsleiligheter. Byggearbeidene ble påbegynt i mai 1971 og første innflytting skjedde 11.1.1972. Tomta, som ble kjøpt i 1986, har gårdsnr./bruksnr. 141/219 og er på 13 900 m2. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950266198, ligger i Oslo kommune bydel Alna. Et koselig og rolig borettslag på Haugerud, med mindre enn 500 meter til Østmarka og nærhet til Oslo sentrum.

Vaktmestertjeneste
Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Oppsal Vaktmestersentral (OVS). Adresse er Løypeveien 2 på Oppsal. Åpningstid er mandag-fredag: 07:00-15:00. Telefontider: Mandag-fredag kl. 09:00-15:00. hverdager mellom kl. 07:00 og 15:0. OVS kan kontaktes på tlf. 22 76 28 80 eller e-post Kontor@ovs.no.
Vaktmester/nøkkel/skiltbestilling: Oppsal Vaktmestersentral.

Garasje/parkering
3 og 4-roms leiligheter har garasje i kjelleren under blokken. Parkering: 2-roms leiligheter har ikke parkeringsplass, men kan få tildelt plass utenfor blokkene etter søknad til styret (følger ikke boligen ved salg).

TV/Intnernett:
Bredbånd: Felles bredbåndsavtale fra GlobalConnect
Kollektiv TV-avtale: Frivillig TV-avtale med Telenor fra 01.08.2023 til kr 260/mnd i 24 mnd. Avtalen opphører automatisk ved fraflytting.

Vedlikeholdsfond vedtatt årsmøte 2025:
Det opprettes et eget fond for større framtidige rehabiliteringer av borettslaget. Konkret ordnes fondet i en plasseringskonto. En slik konto har en gunstig rente, men begrenset antall uttak pr. år. 2. Fondet finansieres ved et ekstra påslag på 5% av de månedlige felleskostnader. Påslaget iverksettes fra 01.01.2026. Verdien av 5 % påslaget overføres fondet månedlig. 3. Laget overfører i 2025 kr. 1.200.000 av egne oppsparte midler til rehabiliteringskontoen (fondet). 4. Uttak/benyttelse av fondets midler skal godkjennes av generalforsamlingen.

Begrunnelse:
Lagets bygninger er over 50 år gamle. Vi må forvente flere store rehabiliteringer (utbedringer) av bygningene innenfor det neste 10 året. Det vil måtte føre til betydelige økte kostnader som må dekkes gjennom de månedlige 10 av 36 felleskostnadene.

Ved å avsette et eget fond for slike oppgaver vil vi forberede oss på dette, og gjøre det mindre krevende for beboerne når de faktiske kostnadene oppstår.
Eksempler på vesentlige rehabiliteringsoppgaver (prosjekter) er:
- Utskifting av vinduer på soveromssiden, antatt utbedret innen år 2035.
- Taktekking av blokker, antatt utbedret innen år 2040.
- Tilleggsisolering av alle betongelement fasader, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Utskifting av balkongvegg, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Mulige andre nye kostnadskrevende krav fra overordnede myndigheter, også EU-direktiver. Ved å opprette og bygge opp et eget fond for slike oppgaver, unngår laget å måtte ta opp lån for fullfinansiering av det enkelte prosjekt.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD:
2024 - Oppussing sluser fra trapperom til garasjen. Ny dørpumpe på dør til garasjen på ytterdører. Bygget ny lekeplass. Montert utvendig kameraovervåking av innganger og boder.
2023 - Infrastruktur for el-bil lading i garasjene. Ny lysarmatur utenfor inngangsparti. Løpende utskifting til LED- belysning i trappeoppganger.
2022 - Nye hovedtavler alle blokker.
2021 - LED-belysning garasjer, kjellerboder og søppelrom. Nye automatsikringer i hovedtavlerom. Maling av uteboder, boddører og panel inngangsparti. Slipt og oljet ytterdører. Kameraovervåking i garasjer og utvendige p-plasser.
2020 - Beslagsarbeid rundt alle vinduer på inngangssiden. Rens av ventilasjonskanaler. Byttet viftemotorer i HP 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling av rør.
2019 - Nye panelovner i oppgangene og nye utelys (LED) på våre fellesområder.
2018 - Video calling-anlegg. Vedlikehold all bordkledning. Nye boddører på uteboder.
2017- Solavskjerming balkonger, vask av fasader, tiltak mot dueplager.
2016 - Automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.
2014 - Ny kantstein og asfalt, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje.
2012 - Avtrekksvifter på tak, lysarmaturer.
2011 - Montert dueavviser på gesims alle blokker.
2010 - Taktekking 2 blokker.
2009 - Maling oppganger og taktekking 2 blokker.
2008 - Utskifting av postkasser.
2001 - Hovedstoppekraner i garasje.
2000 - Balkongdører, oppgradering kabel-TV, hoved stoppekraner for stigeledninger, fuging utvendige vertikale elementskjøter.
1997 - Innglassing av balkonger.
1996 - Ny entrédører til alle leiligheter.
1994/95 - Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører.
1993/94 - Elektriske garasjeporter.

Rehabilitering/større vedlikehold: Kun ordinært vedlikehold
Låneopptak: Ingen kjente låneopptak
Økning felleskostnader: Ordinære felleskostnader økte med 5 % fra 01.01.2026. Samtidig innføres et tillegg for avsetning til vedlikeholdsfond (ref. vedtak på genrelaforsamling 07.05.2025).

Borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/karlstua/om

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 055,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2024) viste er overskudd på kroner 555 778. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et overskudd på kroner 26 000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold tillates under forutsetning av særskilt søknad til styret og at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet. Se vedlagte husordensregler for erklæringen om dyrehold.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 3544907

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 929 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert område på Haugerud, med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte rekreasjonsområder og et bredt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

I nærområdet finnes flere kjøpesentre. Haugerud senter ligger i gangavstand og tilbyr blant annet dagligvare (Coop Extra), treningssenter, lege og apotek. Tveita Senter, med over 70 butikker og servicetilbud, ligger også innen gangavstand eller kun ett stopp med T-bane. Ca. 2,2 km unna finner du også Alna senter.

Det er kort vei til Haugerud T-banestasjon med linje 2, som tar deg til Oslo sentrum på ca. 21 minutter med hyppige avganger. I tillegg ligger bussholdeplass rett ved T-banestasjonen, med blant annet busslinje 79 mellom Grorud T-banestasjon og Åsbråten, samt linje 69 mellom Hellerudtoppen og Lutvann. Haugerud drosjeholdeplass ligger også i umiddelbar nærhet.

Fra leiligheten tar det omtrent 17 minutter til Oslo sentrum med bil.

Området byr også på kort vei til Østmarka og Lutvann, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Om sommeren finnes gode muligheter for bading, fiske og padling, blant annet ved Lutvann med sandstrand, samt Ulsrudvann og Nøklevann hvor det er mulig å leie kajakk og kano. På vinterstid preparerer Skiforeningen flere lysløyper i området. Haugerud idrettsforening ligger rett ved senteret og tilbyr et bredt aktivitetstilbud, blant annet håndball, badminton, cricket, fotball, innebandy, sjakk, basketball, løping, tennis og svømming.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.11.1975.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger byggemeldte/godkjente tegninger, og det er ingen kjente avvik fra disse.

Det gjøres oppmerksom på at boden i leiligheten som benyttes som alkove, ikke er godkjent for varig opphold, og oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold. Rommet er registrert som bod. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som alkove, må det søkes om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, offentlig kjørebane/veigrunn, område avsatt til sporvogn/trikk, annet veiareal, offentlig gang-sykkelvei, vannforsyningsanlegg og andre sikringssoner. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i gul støysone fra vei og bane. Deler av eiendommen ligger i rød støysone fra vei og bane. Fysisk risiko på eiendommen: Overvann.

Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Pågående byggesaker:
Det er gitt rammetillatelse til utvidelse av sportsboder på adressene: Hagapynten 13-17, Hagapynten 19-23, Hagapynten 9-11, Hagapynten 25-29. Fristen for å sette i gang tiltaket utløper snart.
For mer informasjon, se planinnsyn og saksinnsyn:
Hagapynten 19-23 - utvidelse av sportsbod
Saksnummer 2025/18176 - Byggesak
Mottatt sak 24.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202217615
Status Kun konvertert

Det er meldt inn mulig ulovlig utført spregnings- eller rivearbeid på adressen Hagapynten 17, som medførte skade på nabobebyggelse. Saken ble mottatt god Plan og bygningsetaten i april 2026.
For mer informasjon, se planinnsyn og saksinnsyn:
Hagapynten 17 - mulig ulovlig utført sprengnings- eller rivearbeid som medførte skade på nabobebyggelse
Saksnummer 2026/04859 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 29.04.2026
Status Under behandling

Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er gitt rammetillatelse på adressen Hagepynten 6 til bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring.
For mer informasjon, se planinnsyn og saksinnsyn:
Hagapynten 6 - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer 2025/20792 - Byggesak
Mottatt sak 29.10.2025
Status Under behandling

Det er meldt inn en sak på adressen Haugerudhagan 23E om mulig ulovlig avkjørsel til Hagapynten.
For mer informasjon, se planinnsyn og saksinnsyn:
Haugerudhagan 23E - mulig ulovlig avkjørsel i Hagapynten
Saksnummer 2025/22067 - Ulovlighetssak
Mottatt sak 24.11.2025
Status Under behandling

Det er gitt igangsettingstillatelse til tunell og bergrom med anleggs- og riggområde på 119/1 (gårds-/bruksnr) - Ny vannforsyning.
For mer informasjon, se planinnsyn og saksinnsyn:
Stubberud - Tunnel og bergrom med anleggs- og riggområde - Ny vannforsyning - Oslo Stamnett
Saksnummer 202201097 - Byggesak
Mottatt sak 20.01.2022, Avsluttet: 11.12.2025
Kobling Denne saken fortsetter i sak 2025/18916
Status Saken er avsluttet

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/141/219:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43004 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

10.09.1973 - Dokumentnr: 16522 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:72

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere.

Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 124 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2026

Ansvarlig megler
Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Megler
Markus Hagen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46878887

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hagapynten 21

Nabolaget Karlstuen/Trosterudlia - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.)	398 elever, 20 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Lutvann skole (1-7 kl.)	297 elever, 17 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Tveita skole (1-7 kl.)	187 elever, 9 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.)	247 elever, 15 klasser	24 min 🚶 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	416 elever, 32 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Hellerud videregående skole	600 elever	15 min 🚶 1.3 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	8 min 🚗 4.5 km

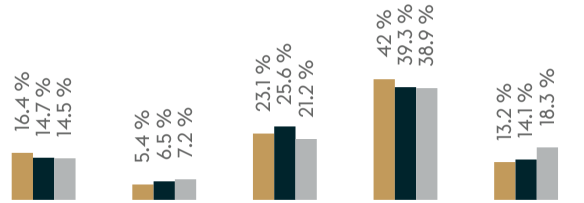
Offentlig transport

Haugerud	Linje 2	4 min 🚶 0.3 km
Haugerud T	Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	5 min 🚶 0.3 km
Bryn stasjon	Linje L1	8 min 🚗 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 🚗 11.8 km
Oslo Gardermoen		32 min 🚗

Barnehager

Karlstua barnehage (0-5 år)	20 barn	2 min 🚶 0.2 km
Haugerudhagan barnehage (1-5 å...	71 barn	5 min 🚶 0.4 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-...	72 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlstuen/Trosterudlia	1 182	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Haugerud idrettsanlegg	6 min
Haugerudtunet sandvolleyball/b...	8 min
Fresh Fitness Haugerud	5 min
SATS Hellerud	10 min

«Nærhet til Østmarka og til sentrum via t-banen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HAGAPYNTEN 21, 0673 OSLO

Gnr: 141 Bnr: 219 301 Oslo kommune.

Andelsleilighet

Dato befaring:	06/05/2026
Utskriftsdato:	10/05/2026
Oppdragsnummer:	98158
Referansenr:	

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk.
Leiligheten ligger i 4. etasje med innglasset balkong.

Standard
Leilighet med normal og noe eldre standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:

- Lagt nytt gulv i alle rom, unntatt bad.
- Kjøkken er renovert.
- Overflater er malt i alle rom, unntatt bad.
- Plater er montert på enkelte vegger.
- Ny servant og klosett på bad.

2023:

- Nye hvitevarer til kjøkken.

2022:

- Varmtvannsbereder er montert.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1972, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 4. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Balkonger, terrasser ol.
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Damir Brkic
Takstmenn:	Hasnat Faiz
Befaring/tilstede:	Eier: Damir Brkic, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 141 Bnr: 219
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	13920 m²
Hjemmelshaver:	KARLSTUA BORETTSLAG
Adresse:	Hagapynten 21, 0673 OSLO

Andelsleilighet

Organisasjonsnr:	950 266 198
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Sladana Asanovic og Damir Brkic
Andelsnummer:	112

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	06/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	06/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1972

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
4. etasje	54	0	11	0
Sum bolig:	54	0	11	0
Sum BRA:	65			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bod		Innglasset balkong

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, kledd med betongfasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Arbeidet som er nevnt i rapporten, er utført ved egeninnsats, med unntak av montering av varmtvannsbereder på kjøkkenet. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1971.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Balkongskyvedør med tolags isolerglass av eldre dato.
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører med plater på dørbladet.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Innglasset balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 11 m². Rekkverkshøyden er målt til 95 cm. Terrassebord på dekke. Rekkverk og sidevegger i betongkonstruksjon. Enkle skyveglass over rekkverk.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,2 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Bereder er montert i kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Berederen er montert skjult, uten tilstrekkelig inspeksjonsmulighet, og det er derfor gitt TG 2. Inspeksjonsmulighet bør etableres for å avdekke tilstanden, herunder eventuelle lekkasjer eller risiko for lekkasjer.	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Hovedstoppekran er lokalisert under kjøkkeninnredning.
Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering:

Avløpsrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør:
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Nevnte forhold gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:

Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil i bad og kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering:

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei.

Tilstandsvurdering:

Det elektriske anlegget har sannsynlig overgått forventet levetid.

Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres.

Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på helhet av leiligheten. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingslova.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Plater på vegg over benkeskap. Benkeplate med kum. Veggmontert kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss, samt plater på enkelte vegger.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Himlingshøyde ca. 2.43 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speil og glatte fronter i soverom og bod.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad

Beskrivelse: Ifølge eier er badet pusset opp i 2004.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Rusten sluk i støpejern under servant. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Sluk/avløpsrør er under dusjkabinett og er derfor ikke besiktiget. Adkomstmulighet til sluk må etableres for å undersøke slukets tilstand og for rengjøringsmulighet.

Tilstandsvurdering: Gulvkonstruksjonen, rusten sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse enkelte steder, samt sprekker i fliser i dusjsone. Svart sopp/misfarging er observert i fuger i dusjsonen. Slik vekst oppstår ved fuktbelastning og kan over tid svekke fuger og tettesjikt, noe som øker risiko for fuktskader dersom tiltak ikke gjøres.

Deler av baderomsgulvet har enkelte sprekker i silikonen. Dette bør holdes under jevnlig oppsyn, eller eventuelt utbedres. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er registrert misfarging av silikon og fugemasse enkelte steder, samt skruehull på veggene.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Servant og klosett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse:	Dusjkabinet.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp i bad.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse:	Det er registrert luke under kjøkkeninnredningen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
25. apr. 2026

Oppdragsnummer
18-0031/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hagapynten 21, 0673 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Damir Brkic, Sladana Asanovic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet at badet er puset opp siste gang i 2004 men har ikke kunskap om hvilket firma som er gjort eller noe. Fikk opplyst dette i kjøpskontrakt

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt varmtvannsbereder er kjøpt 26.04.2022 og kvittering finnes og så var det lekasje på gammelt varmtvannbereder så OAR rørleggerbedrift er utført jobben og dokumentasjon finnes også. Arbeid uten selve varmtvannsbereder kostet 18740 kr.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Hr ikke kunnskap om dette

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet ut laminat i hele leilighet, malt alle vegger og byttet ut kjøkken. Har kvittering på alt. Arbeidet utført i april 2026

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår eierskap

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Lekasjeraport fra april 2022 som følger med dokumentasjon

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsraport skal bli utført 06 mai 2026

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke planlagt fellesoppusing av bad siden fleste naboer i blokka har gjort dette allerede

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Lekeplass foran blokka er bygd sommeren 2025

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

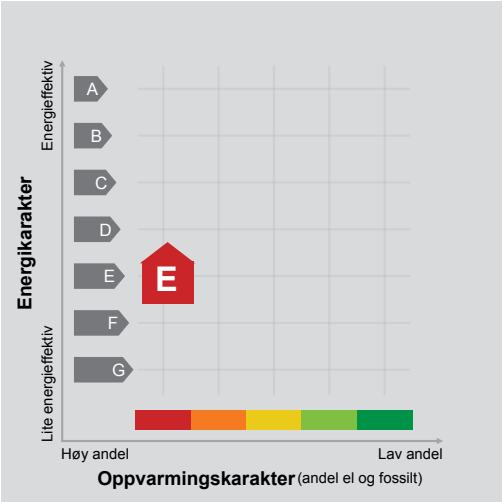
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 18-0031/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester KARLSTUA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	10
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	219
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80687559
Merkenummer	Energiattest-2025-239336
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0031/26 . Vår ref.: 0408-1-4014 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	KARLSTUA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950266198
Andelseier:	Brkic, Damir
Medeier:	Asanovic, Sladana
Leilighetsnummer:	4014
Adresse:	Hagapynten 21, 0673 OSLO
Andelsnummer:	112
Gnr.	141
Bnr.	219

Borettsinnskudd: Kr. 12 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3544907.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Rehabilitering/større vedlikehold: Kun ordinært vedlikehold Låneopptak: Ingen kjente låneopptak Økning felleskostnader: Ordinære felleskostnader økte med 5 % fra 01.01.2026. Samtiidig innføres et tillegg for avsetning til vedlikeholdsfond (ref. vedtak på genrelaforsamling 07.05.2025). Garasje følger leiligheten: 3 og 4-roms leiligheter har garasje i kjelleren under blokka Parkering: 2-roms leiligheter har ikke parkeringsplass, men kan få tildelt plass utenfor blokkene etter søknad til styret (følger ikke boligen ved salg) Vaktmester/nøkkel/skiltbestilling: Oppsal Vaktmestersentral (tlf. 22 76 28 80 / www.oppsalvaktmestersentral.no) Bod følger leiligheten: Ja. 3 og 4-roms har bod i kjelleren. 2-roms deler felles utebod Bredbånd: Felles bredbåndsavtale fra GlobalConnect Kollektiv TV-avtale: Frivillig TV-avtale med Telenor fra 01.08.2023 til kr 260/mnd i 24 mnd. Avtalen opphører automatisk ved fraflytting Til eiendomsmeglere: Ønsker kjøper TV-pakke, bes dette opplyst i styregodkjenningen med Ja eller Nei til TV-pakke Til eiendomsmelgere: Undersøk med selger om det kan ligge anmerkninger fra borettslaget om avvik tilknyttet leiligheten. Boligselskapets hjemmeside: vibbo.no/karlstua

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 583,60,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Avsetning til vedlikeholdsfond (påslag på 5% av de	108,60	

ordinære felleskostnadene iht. vedtak på generalforsamling 07.05.2025)	
Bredbånd	194,00
Felleskostnader	2 281,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	315,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	16 055,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen pr. e-post: erik.braathen@obos.no eller telefon: 22 98 14 70.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Lorentz Stabel, e-post: karlstua@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 408
KARLSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i KARLSTUA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter generalforsamlingen forsøkes avholdt et beboermøte (dersom tiden tillater det).

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Godkjenning av møteregler i Karlstua Borettslag
4. Valg protokollfører og protokollvitne
5. Godkjenning av de stemmeberettigede
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Forslag om retningslinjer for Velferdskomiteen
9. Forslag om at Velferdskomiteen bevilges et årlig beløp
10. Forslag om flere lekeapparater, sittegrupper og minst en sandkasse
11. Forslag til nytt punkt i Husordensregler : Flagging fra balkong
12. Forslag til økning av styrehonorar
13. Forslag om å etablere en rehabiliteringskonto (fond) for framtidig rehabilitering av borettslaget
14. Forslag om endring av vedtekter (som følge av sak 13)
15. Forslag om endring av husordensreglene
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

18. Valg av valgkomite

19. Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

20. Valg av velferdsutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i KARLSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret forslår at Erik Braathen velges til møteleder

Forslag til vedtak

Erik Braathen velges

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Innkalling skal skje med høyst 20 dager og minst 8 dagers varsel.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Godkjenning av møteregler i Karlstua Borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets forslår at generalforsamlingen vedtar møteregler (såkalt forretningsorden). Dette er kjøreregler som regulerer hvordan generalforsamlingen skal foregå og sier noe om hvordan møtet skal ledes og gjennomføres:

- Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
- Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
- Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen, legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
-

Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak, samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn. Merk at protokollen er en vedtaksprotokoll og ikke et referat.

- Den som ønsker ordet, skal signalisere til møteleder ved å vise stemmetegn eller ved håndsopprekning, før man tar ordet.
- Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter. Ytterligere innlegg må ikke overstige 3 minutter. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.
- Benkeforslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
- Hvis et forslag eller en sak i møtet foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.
- Brudd på ovennevnte møteregler kan pålegges «munnkurv» og eventuelt i verste tilfelle utestengelse fra resten av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Møteregler for Karlstua Borettslag godkjennes.

Sak 4

Valg protokollfører og protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått. Protokollvitne(r) velges på generalforsamlingen.

Sak 5

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter og legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Innleverte registreringsblanketter og evt. fullmakter ansees som lovlig fremmøtebevis.

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital i balansen.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for resterende styremedlemmer ekskludert styreleder for perioden 2024/25 foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 8

Forslag om retningslinjer for Velferdskomiteen

Forslag fremmet av:
Endira Ticevic, Naila Narges, Peipei Ma og Henrik Stiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Velferdskomiteen oppnevnes av generalforsamlingen eller etter fullmakt fra denne. Den velger sjøl sin leder, som blir kontaktperson til styret. Velferdskomiteens oppgave er å gjennomføre tiltak og aktiviteter som fremmer trivsel, tilhørighet og inkludering i borettslaget.

Velferdskomiteen kan bistå styret ved gjennomføring av generalforsamling, beboermøter, dugnader og andre arrangementer.

Velferdskomiteen planlegger sitt arbeid etter en årsplan (årshjul) som blir publisert på Vibbo. Årshjulet drøftes med styret før det legges ut.

Velferdskomiteen kan også gjennomføre tiltak som ikke står i årsplanen hvis det er behov eller ønske om det.

Alle tiltak skal omtales på Vibbo i god tid, slik at de er reelle tilbud til flest mulig i borettslaget. Tiltak kan være for alle beboere eller for spesifikke målgrupper, f.eks. barn, ungdom, voksne og eldre.

Velferdskomiteen fører oversikt over - og dokumenterer utgifter. Dette legges fram for generalforsamlinga sammen med beretning som oppsummerer de tiltaka som er gjennomført i perioden.

Styrets innstilling

Retningslinjer er utarbeidet av styret i perioden 2024/25 og drøftet med velferdskomiteen. Styret mener det blir feil at retningslinjer for et utvalg må behandles av generalforsamlingen.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Velferdskomiteen foreslår at det opprettes retningslinjer for Velferdskomiteen

---

Sak 9

Forslag om at Velferdskomiteen bevilges et årlig beløp

Forslag fremmet av:
Endira Ticevic, Naila Narges, Peipei Ma og Henrik Stiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen setter av et årlig beløp på 40 000 til Velferdskomiteen som skal brukes til å «gjennomføre tiltak og aktiviteter som fremmer trivsel, tilhørighet og inkludering i borettslaget» (fra forslag til retningslinjer for Velferdskomiteen). Det som eventuelt ikke blir brukt av denne potten, går tilbake til borettslaget.

Velferdskomiteen fører oversikt over - og dokumenterer utgifter. Dette legges fram for generalforsamlinga sammen med beretning som oppsummerer de tiltaka som er gjennomført i perioden.

Begrunnelse: Tiltak som sommerfest, markering av høytider og merkedager osv., jf. VKs årshjul, er viktige bidrag til fellesskapet i borettslaget.

En økonomisk ramme som Velferdskomiteen kan arbeide innafor, er ei enkel og ubyråkratisk ordning som letter Velferdskomiteens arbeid betydelig ved at den slipper å forholde seg til frister og å lage detaljerte beskrivelser av tiltak lang tid i forveien. Det blir også mindre belastning for styret.

Behovet for kontroll med bruken av pengene er ivaretatt ved at Velferdskomiteen gjør greie for sine utlegg for generalforsamlinga, jf. avsnitt 2 i forslaget.

Styrets innstilling

Det er styret som lager budsjett og fører kontroll med borettslagets økonomi. Velferdskomiteen tildeles midler etter søknad, se retningslinjer for Velferdskomiteen.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Velferdskomiteen foreslår at det bevilges et årlig beløp på kr 40 000 til tiltak og aktiviteter.

Sak 10

Forslag om flere lekeapparater, sittegrupper og minst en sandkasse

Forslag fremmet av:
Endira Ticevic

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1 Dette er i tråd med vedtak fra generalforsamlinga 2024

2 Det er gjort flere viktige undersøkelse som viser at storhuske og trampoline er sterkt etterspurt av barna i borettslaget. Dette er dokumentert overfor styret både før og under arbeidet med lekeplassen. (kartlegging skjema av foreldre/ barna gjort høsten 2024 og tegninger / samtaler med barna.

3. Under GF da styret fremmet frem sine 2 forslag om lekeplassen og tegningen av denne, ble det påpekt tydelig av tidligere prosjekt ansvarlig for lekeplassen og styremedlem Endira Tlcevic at styret er pliktig til å ta hensyn til det barna og foreldre ønsket seg. Styret sa tydelig på GF 2024 at de skulle ta hensyn til dokumentasjonen og barnas ønsker. Det viste seg i etterkant at de endret på planen og hverken barna sine eller foreldre sine ønsker ble oppfylt da hverken storhuske eller innebygd trampoline kom med på lekeplassen. Styret brøt løftene sine og ikke minst løftene til barna og foreldre. Det forventes av foreldre og barna i borettslaget at dette rettes opp i av det nye styret. Det nye styret tar ansvar for ugjort arbeid.

3 Det kan søkes eksterne midler til oppgraderinga fra OBOS miljømidler, Sparebankstiftelsen og Alna bydel, så det vil være mulig å holde kostnadene for borettslaget på et rimelig nivå

Styrets innstilling

Styret har gjennomført bygging av ny lekeplass iht. vedtak på generalforsamlingen 2024. Etter ønske fremmet på generalforsamlingen 2024, henvendte styret seg til alle i borettslaget om det var noen som hadde ytterligere innspill til den nye lekeplassen. Styret mottok henvendelse fra en beboer, og denne henvendelsen medførte ingen endringer i planer vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Lekeplassen er gjennomført i henhold til vedtak fra generalforsamlingen 2024. Styret har likevel planer om, men på et senere tidspunkt å vurdere sandkasse og ekstra sittegrupper i borettslaget. Sandkasse på selve lekeplassen er ikke anbefalt av entreprenøren, så det vurderes på andre fellesarealer. Dette forslaget forholder

seg ikke til hva som er vedtatt. I tillegg inneholder det ikke et kostnadsbilde for det som fremmes som forslag til ytterligere tiltak.

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak

Endira Ticevic foreslår at styret følger opp intensjonen om oppgradering av uteområdene, jf. forslag 14 på generalforsamlingen 2024. På områdene der det tidligere var sandkasser foreslås det at det lages mer sittegrupper, settes opp storhuske trampoline og minst en sandkasse.

Sak 11

Forslag til nytt punkt i Husordensregler : Flagging fra balkong

Forslag fremmet av:
Ottar Johannesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det kan flagges fra balkong på offentlige flaggdager, på dager som markerer lands nasjonaldag og på dager som markerer merkedager i familien.

Det skal ikke flagges mellom kl.21:00 og kl.08:00.

Begrunnelse: For å unngå unødvendig flagging fra balkong som kan være til plage for naboer, er det påkrevet med retningslinjer for flagging.

Styrets innstilling

Styret henviser til §6 i flaggforskriften. Styret oppfordrer beboerne til å respektere gjeldene regler. Selv om det er mulig for borettslag å ha strengere regler enn flaggloven, mener styret at dette er unødvendig og mener at hver enkelt bør respektere flaggets betydning.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Ottar Johannesen foreslår at det kan flagges fra balkong på offentlige flaggdager, på dager som markerer lands nasjonaldag og på dager som markerer merkedager i familien. Det skal ikke flagges mellom kl.21:00 og kl.08:00.

Sak 12

Forslag til økning av styrehonorar

Forslag fremmet av:
Inger J. Solbakken HP 19 og Kari S. Engelstad HP21

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret får høyere styrehonorar. Styret gjør en fantastisk jobb og styret bruker mange timer pr. år. Vi ønsker at blir satt av som styrehonorar for styremedlemmer kr. 300.000

Styrets innstilling
Styret takker for tilliten, men minner om at det totale antall honorar for styret inneholder honorar både til ekstern styreleder, styre- og varamedlemmer. Her vises oversikt over honorar de seneste årene. 2021/22: Styre -og varamedlemmer = Kr. 200 000

2022/23: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 150 000+ kr. 100 000= Kr. 250 000

2023/24: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 150 000+ kr. 120 000= Kr. 270 000

2024/25: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 157 200+ X

Honorar for styreleder for perioden 2024/25 ble bestemt på generalforsamlingen 2024, og andelen X blir bestemt på årets generalforsamling. Ved å øke honorar for styre- og varamedlemmer fra kr. 120 000 til kr. 300 000 økes det totale honoraret fra kr. 457 200 kroner. Dette mener styret er for høyt.

Styret foreslår at forslaget avvises

Forslag til vedtak
Inger J. Solbakken og Kari S. Engelstad foreslår at godtgjørelse til styret 2025 settes til kr 300 000.

Sak 13

Forslag om å etablere en rehabiliteringskonto (fond) for framtidig rehabilitering av borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at laget oppretter et eget fond for framtidig rehabilitering av borettslaget. Fondet bygges opp ved et påslag på 5% på de ordinære felleskostnadene. Fondets oppsparte midler skal kun benyttes til større rehabiliteringsoppgaver og etter vedtak i generalforsamlingen.

Styret ser på dette som et viktig og langsiktig forslag. Derfor er det viktig at det er bred oppslutning om det i generalforsamlingen.

Begrunnelse

Lagets bygninger er over 50 år gamle. Vi må forvente flere store rehabiliteringer (utbedringer) av bygningene innenfor det neste 10 året. Det vil måtte føre til betydelige økte kostnader som må dekkes gjennom de månedlige

felleskostnadene. Ved å avsette et eget fond for slike oppgaver vil vi forberede oss på dette, og gjøre det mindre krevende for beboerne når de faktiske kostnadene oppstår.

Eksempler på vesentlige rehabiliteringsoppgaver (prosjekter) er:

- Utskifting av vinduer på soveromssiden, antatt utbedret innen år 2035.
- Taktekking av blokker, antatt utbedret innen år 2040.
- Tilleggsisolering av alle betongelement fasader, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Utskifting av balkongvegg, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Mulige andre nye kostnadskrevende krav fra overordnede myndigheter, også EU-direktiver.

Ved å opprette og bygge opp et eget fond for slike oppgaver, unngår laget å måtte ta opp lån for fullfinansiering av det enkelte prosjekt.

Forslag til vedtak

1. Det opprettes et eget fond for større framtidige rehabiliteringer av borettslaget. Konkret ordnes fondet i en plasseringskonto. En slik konto har en gunstig rente, men begrenset antall uttak pr. år. 2. Fondet finansieres ved et ekstra påslag på 5% av de månedlige felleskostnader. Påslaget iverksettes fra 01.01.2026. Verdien av 5 % påslaget overføres fondet månedlig. 3. Laget overfører i 2025 kr. 1.200.000 av egne oppsparte midler til rehabiliteringskontoen (fondet). 4. Uttak/benyttelse av fondets midler skal godkjennes av generalforsamlingen.

Sak 14

Forslag om endring av vedtekter (som følge av sak 13)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det opprettet en nytt punkt 5-2 (4): Borettslaget må være godt forberedt på større framtidige rehabiliteringer. Laget har derfor et eget fond, øremerket for dette. Fondet bygges opp gjennom et påslag på de ordinære felleskostnadene. Bruk av fondets midler må være godkjent av generalforsamlingen.

Eksisterende punkt 5-2 (4) blir til nytt punkt 5-2(5).

Forslag til vedtak

Nytt punkt 5-2(4) legges til i vedtektene og eksisterende punkt 5-2(4) blir til nytt punkt 5-2(5).

Sak 15

Forslag om endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endring av husordensreglene (se bakerst i heftet for forslag til nye husordensregler i sin helhet). Følgende punkter foreslås endret:

Alminnelig ordensregler

Andre avsnitt endres fra: Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Slike aktiviteter skal foregå på ballbanen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00. All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00. Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Endres til: Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. For små barn kan en slik aktivitet foregå på gressplenen tilknyttet lekeplassen. Aktiviteter på lekeplassen skal avsluttes innen kl. 22:00. (Resten av avsnittet opprettholdes som i dag).

Regler om ro i leiligheten

Første setning endres fra: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Endres til: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Motorsykler og mopeder

Hele avsnittet slettes:

Etter søknad til styret er det mulig å leie oppstillingsplass for motorsykkel og moped i garasjen. Det vil være et begrenset antall plasser til disposisjon. Leiepris fastsettes av styret og særskilt kontrakt opprettes.

Garasjer

Legges til første avsnitt: Andelseier som leier garasjeplass, må være eier/bruker av motorkjøretøyet.

Forslag til vedtak

Husordensregler endres iht. forslag fra styret.

Vedlegg

5. Forslag om endring av husordensreglene.pdf

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 1 - 2 år.

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen ønsker ikke at innstillingen trykkes i dette heftet, men vil legge denne frem senest på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 18

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 19

Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

Oppsal Vaktmestersentral avholder sameiemøte hvert år. Til dette skal velges representant med vara til deltakelse på dette møtet. Velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 representant Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 vara Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 20

Valg av velferdsutvalg

Det skal velges velferdsutvalg for 1 år. Komiteens oppgave er sosiale arrangementer i borettslaget i det kommende året.

Roller og kandidater

Valg av 1 velferdsutvalgsmedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 velferdsutvalgsmedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

STYRETS ARBEID

Styret har i perioden siden sist generalforsamling hatt høy aktivitet, med jevnlige styremøter.
Både Vibbo, KB-Nytt og oppslagstavler er benyttet til nyttig informasjon.
Representant fra styret har deltatt på møter med Oppsal vaktmester sentral, samt på deres ordinære generalforsamling.

I perioden fra 6. mai 2024 har det vært:

- 16 styremøter, og i tillegg har det vært befaringsmøter med leverandører og samarbeidspartnere.
- Det har blitt oppført en ny lekeplass i henhold til vedtak-på årsmøtet 2024.
- Montert grill og sittegrupper ved lekeplass. I tillegg er det montert 3-veggs hus med tak. I dette er det en avlastningsbenk og det er installert strøm, 4 stikkontakter og 2 mobilladere.
- Husker og sandbasseng på inngangssiden av 3 blokker er fjernet og erstattet med plenareale.
- Styret har forhandlet frem ny avtale på bygningsforsikring.
- Gjennomført møter med kommunen i forbindelse med midlertidig barnehage i HP5.
- HMS- ansvarlig har fulgt opp brannsikkerhet i garasjer og øvrige fellesarealer.
- Styret gjennomførte også offisiell åpning av lekeplass med servering av pølser og brus. Dette var det fellesarrangementet det siste året med størst oppmøte.
- Oppgradert kameraovervåkningen i borettslaget i forhold til vedtak på årsmøtet 2024.
-
- Gjennomført budsjettmøte og regnskapsmøte.
- Gjennomført møte med velferdsutvalget for å bli kjent og snakke om fellesretningslinjer for velferdsutvalget. Gjennomgang av velferdsutvalgets årshjul.
- Laget retningslinjer for velferdsutvalget. Vi har lagt disse på vibbo sammen med velferdsutvalgets medlemmer og årshjul. Retningslinjene er styrebehandlet.
-

Retningslinjene og velferdsutvalgets årsberetning er vedlagt.

Retningslinjer for velferdsutvalget i Karlstua borettslag.

Vedtatt av styret i borettslaget 31.07.2024

Velferdsutvalget oppnevnes av generalforsamlingen eller etter fullmakt fra denne. Det velger selv sin leder, som blir kontaktperson til styret.

Velferdsutvalgets oppgave er – i samarbeid med borettslagets styre – å fremme tiltak og aktiviteter til beste for beboernes velferd, trivsel og miljøet i borettslaget.

Velferdsutvalget skal utarbeide en plan for en periode (f.eks. vinter, vår, sommer og høst). Planen vil bli innarbeidet i borettslagets årshjul på Vibbo.

Alle tiltak skal omtales i Vibbo i god tid, slik at de er reelle tilbud til flest mulig i borettslaget.

Utvalget kan selv gjennomføre tiltak som *ikke* er avhengige av bevilgning fra borettslaget (styret). Tiltak kan rettes mot alle, eller legges til rette for mindre grupper, f.eks. barn, ungdom, voksne og eldre.

Styret kan be om bistand fra Velferdsutvalget ved gjennomføring av generalforsamling, dugnader og f.eks. ved arrangementer knyttet til feiring av høytider.

Om Velferdsutvalget ønsket å gjennomføre tiltak som er betinget av bevilgning fra borettslaget, må utvalget fremme søknad til styret i god tid, minimum 6 uker.

Når styret har tatt stilling til søknaden, får utvalget tilbakemelding. Utvalget gjennomfører deretter tiltaket innenfor gitte rammer, eventuelt i samarbeid med styret.

Når tiltaket er gjennomført skal utvalget gi en skriftlig rapport og en enkel men fullstendig oversikt over kostnadene.

I enhver sammenheng opptrer Velferdsutvalget på vegne av borettslaget. Det forventes at utvalget opptrer på en måte som styrker borettslaget omdømme – både internt og utad.

Beretning fra Velferdskomiteen i Karlstua borettslag

Denne beretninga dekker perioden august 2024 – februar 2025. Oppdatering vil komme på generalforsamlinga 2025.

Sammensetning

Generalforsamlinga 2024 bestemte at borettslaget skulle ha en velferdskomite til å stå for sosiale sammenkomster i borettslaget. Endira Ticevic blei valgt som leder, og fikk klarsignal til å rekruttere flere til komiteen.

Disse har bidratt i Velferdskomiteen (VK) i perioden:

Endira Ticevic

Kubra Calais (flytta i løpet av perioden)

Henrik Stiansen

Naila Narges

Ouassila Karroumi (flytta i løpet av perioden)

Peipei Ma

Gjennomførte arrangementer pr. 16. februar 2025

Velferdskomiteen har gjennomført disse arrangementene:

- Sommerfest med Id-markering 21. juni
- Halloween 31. oktober
- Mangfoldsfest 17. november
- Julegrantenning 1. desember

Juletrefest 12. januar blei avlyst pga. for få påmeldte.

Vurdering av arrangementene

Sommerfesten blei holdt på fotballbanen (nå lekeplass). Ettersom det var første gang på lang tid at det var et sosialt arrangement i borettslaget, ville VK legge litt ekstra i det, med matservering, aktiviteter og underholdning.

Frammøtet blei mindre enn vi hadde håpa på, og regnvær gjorde sitt til at ikke alt som var planlagt kunne gjennomføres. Vi mener likevel at arrangementet var vellykka, og at en sommerfest bør bli en tradisjon.

En lærdom vi tar med, er at det bør være påmelding til arrangementene, så vi slipper å kjøpe inn for mye.

Halloween er mest for barn og for foreldre som følger dem på «knask eller knep». Dette var et enkelt arrangement på lekeplassen, med godteri og saft til barna, Halloween-dekorasjoner, leker og noe underholdning. Det blei godt mottatt av barna som møtte opp. VK mener at Halloween-markering bør bli en fast tradisjon.

Mangfoldsfesten blei også holdt på lekeplassen. Ideelt sett burde den nok ha vært innendørs, men det ville blitt for dyrt. De frammøtte bidro med mat mm., og det var mye godt å smake på fra forskjellige tradisjoner og kulturer som er representert i borettslaget. Det var også fine kulturelle innslag. Vi mener at det blei en hyggelig flerkulturell sammenkomst, men vi hadde håpa på bedre frammøte. Mangfoldsfesten mener vi det er viktig å videreføre, den gjenspeiler VKs formål.

Julegrantenning fant sted 1. desember. Et av barna fikk æren av å slå på lysa. Det var også servering av saft og gløgg.

Årshjul

Velferdskomiteen har laga et årshjul, og det er utgangspunkt for planlegging av arrangementene. På årshjulet har vi ført opp det vi ønsker å gjennomføre i løpet av året. Årshjulet blir oppdatert etter generalforsamlingen og drøfta med styret. Vi ønsker også innspill fra beboere.

Samarbeid med styret

Det har vært holdt ett samarbeidsmøte med styret. I tillegg har styrelederen og Endira hatt uformell kontakt gjennom perioden. Temaene på samarbeidsmøtet var årshjulet og retningslinjer for Velferdskomiteen.

Styret var i hovedsak positive til årshjulet, men i forbindelse med 17. mai ville de ha en dugnad i stedet for VKs opplegg. VK mener at nasjonaldagen skal markeres på tradisjonelt vis, med barneaktiviteter, og pølser og is. Dette er vi blitt enige med styret om i etterkant.

Når det gjelder retningslinjer for VK, var det uenighet om finansiering av VKs arrangementer. Styret krever at VK må søke om penger 6 uker før et arrangement. Dette mener VK er for upraktisk, og innebærer en form for styring og kontroll som er unødvendig. VK vil helst ha en årlig sum til disposisjon, subsidiært en kortere søknadsfrist.

Styret har støtta sommerfesten og godkjent utgifter til den avlyste juletrefesten. De andre arrangementene er gjennomført uten økonomisk støtte fra styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

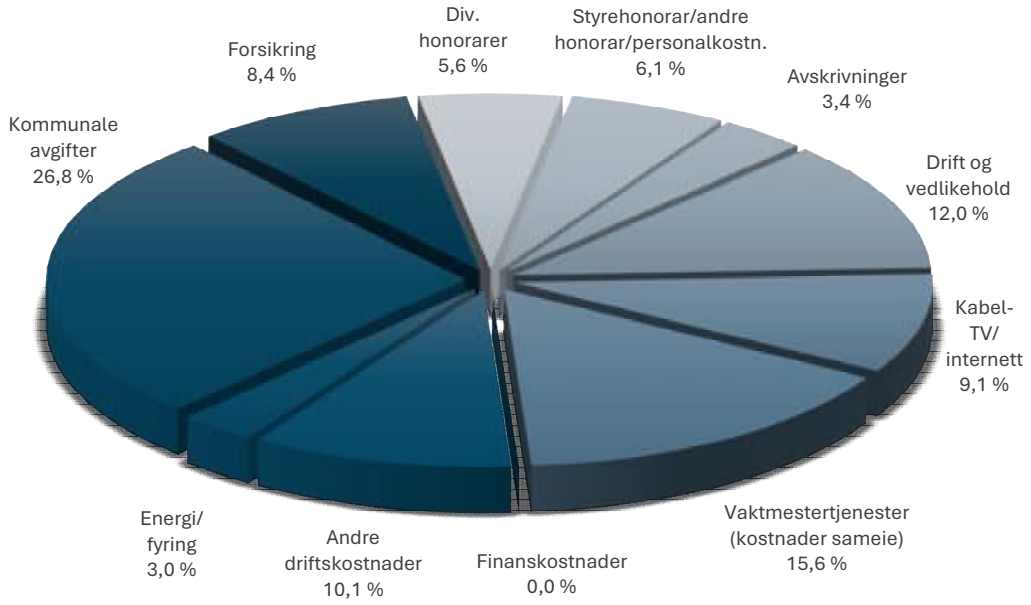
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter er høyere enn budsjettert. I posten Andre inntekter var det budsjettert med parkerings-leie og faktura for demontering av gamle ladebokser. Utover dette, er det inntektsført viderefakturering av beboere for diverse forhold, manuell innkreving av TV-pakke og bredbånd, inntekter fra el-bil lading, samt tilskudd fra Enova og miljømidler fra OBOS. Tilskudd fra Groruddalssatsingen Oslo kommune til uteområdet, er sin helhet inntektsført i balansen under anleggsmidler som varige driftsmidler. Tilskuddet er trukket fra den opprinnelige kostnaden, noe som resulterer i lavere avskrivninger på eiendelen (nettoføring).

Driftskostnader er totalt sett lavere enn budsjettert. Størst avvik er det i posten Drift og vedlikehold som er ca. kr 900 000 lavere enn budsjettert. Her var det i budsjettet for 2024 satt av totalt kr 1 528 000 til ordinært vedlikehold + større prosjekter som omfatter ny lekeplass, dørpumper og vedlikehold av slusene til garasjer. Lekeplass og grillplass er kostnadsført i balansen pga. avskrivninger, med hhv. kr 2 234 868 og kr 32 926, og derfor avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes høyere rentenivå enn forventet i 2024.

Kostnadsdiagrammet under viser borettslagets kostnader fordelt prosentvis og gir en indikasjon på hva felleskostnadene (husleien) brukes til. I 2024 gikk f.eks. ca. ¼ (26,8 %) til kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp).



Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler utgjør kr 2 084 109 pr. 31.12.2024 (mot kr 2 902 640 året før).

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025, vist i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det i 2025 kun beregnet midler til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyrene i Oslo vil øke med over 60 prosent fram mot 2027. Det ifølge byrådets økonomiplan for årene framover. Årsaken er milliardsprekkene i arbeidet med hovedstadens nye reservevannforsyning og utskifting av gamle rør i grunnen i Oslo.

Det er varslet en årlig økning av gebyrene ca. 18 prosent hvert år fram til 2027.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Det er ikke budsjettert med økning av de ordinære felleskostnader, men prisen på bredbånd øker fra kr 189 til kr 194 fra februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

1993/94	Elektriske garasjeporter.
1994/95	Utskifting av soveromsvinduer og balkongdører.
1996	Ny entrédører til alle leiligheter.
1997	Innglassing av balkonger.
2000	Balkongdører, oppgradering kabel-TV, hoved stoppekraner for stigeledninger, fuging utvendige vertikale elementskjøter.
2001	Hovedstoppekraner i garasje.
2008	Utskifting av postkasser.
2009	Maling oppganger og taktekking 2 blokker.
2010	Taktekking 2 blokker.
2011	Montert dueavviser på gesims alle blokker.
2012	Avtrekksvifter på tak, lysarmaturer.
2014	Ny kantstein og asfalt, universell utforming av inngangspartier, beiset ny garasje.
2016	Automatsikringer på fellesanlegg nr. 25–29.
2017	Solavskjerming balkonger, vask av fasader, tiltak mot dueplager.
2018	Video calling-anlegg. Vedlikehold all bordkledning. Nye boddører på uteboder.
2019	Nye panelovner i oppgangene og nye utelys (LED) på våre fellesområder.
2020	Beslagsarbeid rundt alle vinduer på inngangssiden. Rens av ventilasjonskanaler. Byttet viftemotorer i HP 15, 17, 19, 21 og 23. Vedlikeholdsspyling av rør.
2021	LED-belysning garasjer, kjellerboder og søppelrom. Nye automatsikringer i hovedtavlerom. Maling av uteboder, boddører og panel inngangsparti. Slipt og oljet ytterdører. Kameraovervåking i garasjer og utvendige p-plasser.
2022	Nye hovedtavler alle blokker.
2023	Infrastruktur for el-bil lading i garasjene. Ny lysarmatur utenfor inngangsparti. Løpende utskifting til LED- belysning i trappeoppganger. Rengjøring av søppelrom og søppelkasser.
2024	Oppussing sluser fra trapperom til garasjen. Ny dørpumpe på dør til garasjen på ytterdører. Bygget ny lekeplass. Montert utvendig kameraovervåking av innganger og boder.

KARLSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 198, KUNDENR. 408

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 902 640**	**3 134 548**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		555 778	320 699
Tilbakeføring av avskrivning	15	174 695	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-1 631 733	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	-624 994
Innsk. øremerk. bankkto		-6 178	-4 303
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		88 907	76 690
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-818 531**	**-231 908**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 084 109**	**2 902 640**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	2 122 912	3 022 997
Kortsiktig gjeld	-38 803	-120 357
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 084 109**	**2 902 640**

KARLSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 266 198, KUNDENR. 408

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 157 352	5 497 548	5 158 000	5 174 000
Antenneanlegg		37 130	35 702	37 000	38 000
Andre inntekter	3	416 256	192 907	215 000	17 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 610 738**	**5 726 157**	**5 410 000**	**5 229 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 468	-37 008	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	15	-174 695	0	0	-175 000
Revisjonshonorar	6	-24 875	-11 125	-12 000	-12 000
Andre honorarer	5	-155 400	-162 500	-155 000	-163 000
Forretningsførerhonorar		-172 625	-163 940	-174 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-61 821	-209 831	-50 000	-50 000
Kontingenter		-26 400	-26 400	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	8	-616 517	-1 150 366	-1 528 000	-580 000
Forsikringer		-433 687	-368 391	-420 000	-411 000
Kommunale avgifter	9	-1 378 113	-1 177 004	-1 370 000	-1 556 000
Kostnader sameie	14	-803 349	-678 022	-700 000	-660 000
Energi/fyring		-151 910	-197 980	-330 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-466 691	-623 029	-470 000	-477 000
Andre driftskostnader	10	-519 343	-556 132	-580 000	-580 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 144 894**	**-5 461 728**	**-5 975 000**	**-5 263 000**
DRIFTSRESULTAT		**465 844**	**264 429**	**-565 000**	**-34 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	90 051	67 080	70 000	63 000
Finanskostnader	12	-117	-10 810	-5 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**89 934**	**56 270**	**65 000**	**60 000**
ÅRSRESULTAT		**555 778**	**320 699**	**-500 000**	**26 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		555 778	320 699		

Protokoll til årsmøte 2025 for KARLSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266198
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Haugerud Seniorsenter, Hagapynten 38 c.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret forslår at Erik Braathen velges til møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Braathen velges
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Innkalling skal skje med høyst 20 dager og minst 8 dagers varsel.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteregler i Karlstua Borettslag

Styrets forslår at generalforsamlingen vedtar møteregler (såkalt forretningsorden). Dette er kjøreregler som regulerer hvordan generalforsamlingen skal foregå og sier noe om hvordan møtet skal ledes og gjennomføres:

- Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til Lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
- Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av general-forsamlingen.
- Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for general-forsamlingen, legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.
- Protokollen føres av den valgte sekretær. I protokollen føres alle valg og vedtak, samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om at skal tas inn. Merk at protokollen er en vedtaksprotokoll og ikke et referat.
- Den som ønsker ordet, skal signalisere til møteleder ved å vise stemmetegn eller ved håndopprekning, før man tar ordet.
-

Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak. Innledningsforedrag må ikke overstige 5 minutter. Ytterligere innlegg må ikke overstige 3 minutter. Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.

- Benkeforslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.
- Hvis et forslag eller en sak i møtet foreslås avvist eller utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten.
- Brudd på ovennevnte møteregler kan pålegges «munnkurv» og eventuelt i verste tilfelle utestengelse fra resten av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Møteregler for Karlstua Borettslag godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

4. Valg protokollfører og protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører ble Erik Braathen foreslått. Som protokollvitne ble Steinar Erfelt foreslått.

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter og legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Innleverte registreringsblanketter og evt. fullmakter ansees som lovlig fremmøtebevis.

✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital i balansen.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for resterende styremedlemmer ekskludert styreleder for perioden 2024/25 foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til a) kr 120 000 eller b) kr 150 000.

✓ **Vedtatt. Kr 150 000 ble vedtatt med 23 mot 6 stemmer.**

8. Forslag om retningslinjer for Velferdskomiteen

Fremmet av: Endira Ticevic, Naila Narges, Peipei Ma og Henrik Stiansen

Velferdskomiteen oppnevnes av generalforsamlingen eller etter fullmakt fra denne. Den velger sjøl sin leder, som blir kontaktperson til styret. Velferdskomiteens oppgave er å gjennomføre tiltak og aktiviteter som fremmer trivsel, tilhørighet og inkludering i borettslaget.

Velferdskomiteen kan bistå styret ved gjennomføring av generalforsamling, beboermøter, dugnader og andre arrangementer.

Velferdskomiteen planlegger sitt arbeid etter en årsplan (årshjul) som blir publisert på Vibbo. Årshjulet drøftes med styret før det legges ut.

Velferdskomiteen kan også gjennomføre tiltak som ikke står i årsplanen hvis det er behov eller ønske om det.

Alle tiltak skal omtales på Vibbo i god tid, slik at de er reelle tilbud til flest mulig i borettslaget. Tiltak kan være for alle beboere eller for spesifikke målgrupper, f.eks. barn, ungdom, voksne og eldre.

Velferdskomiteen fører oversikt over - og dokumenterer utgifter. Dette legges fram for generalforsamlinga sammen med beretning som oppsummerer de tiltaka som er gjennomført i perioden.

Styrets innstilling
Retningslinjer er utarbeidet av styret i perioden 2024/25 og drøftet med velferdskomiteen. Styret mener det blir feil at retningslinjer for et utvalg må behandles av generalforsamlingen.

Styret foreslår at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 6 stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot.**

9. Forslag om at Velferdskomiteen bevilges et årlig beløp

Fremmet av: Endira Ticevic, Naila Narges, Peipei Ma og Henrik Stiansen

Generalforsamlingen setter av et årlig beløp på 40 000 til Velferdskomiteen som skal brukes til å «gjennomføre tiltak og aktiviteter som fremmer trivsel, tilhørighet og inkludering i borettslaget» (fra forslag til retningslinjer for Velferdskomiteen). Det som eventuelt ikke blir brukt av denne potten, går tilbake til borettslaget.

Velferdskomiteen fører oversikt over - og dokumenterer utgifter. Dette legges fram for generalforsamlinga sammen med beretning som oppsummerer de tiltaka som er gjennomført i perioden.

Begrunnelse: Tiltak som sommerfest, markering av høytider og merkedager osv., jf. VKs årshjul, er viktige bidrag til fellesskapet i borettslaget.

En økonomisk ramme som Velferdskomiteen kan arbeide innafor, er ei enkel og ubyråkratisk ordning som letter Velferdskomiteens arbeid betydelig ved at den slipper å forholde seg til frister og å lage detaljerte beskrivelser av tiltak lang tid i forveien. Det blir også mindre belastning for styret.

Behovet for kontroll med bruken av pengene er ivaretatt ved at Velferdskomiteen gjør greie for sine utlegg for generalforsamlinga, jf. avsnitt 2 i forslaget.

Styrets innstilling
Det er styret som lager budsjett og fører kontroll med borettslagets økonomi. Velferdskomiteen tildeles midler etter søknad, se retningslinjer for Velferdskomiteen.

Styret foreslår at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 4 stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot.**

10. Forslag om flere lekeapparater, sittegrupper og minst en sandkasse

Fremmet av: Endira Ticevic

1 Dette er i tråd med vedtak fra generalforsamlinga 2024

2 Det er gjort flere viktige undersøkelse som viser at storhuske og trampoline er sterkt etterspurt av barna i borettslaget. Dette er dokumentert overfor styret både før og under arbeidet med lekeplassen. (kartlegging skjema av foreldre/ barna gjort høsten 2024 og tegninger / samtaler med barna.

3. Under GF da styret fremmet frem sine 2 forslag om lekeplassen og tegningen av denne, ble det påpekt tydelig av tidligere prosjekt ansvarlig for lekeplassen og styremedlem Endira TIcevic at styret er pliktig til å ta hensyn til det barna og foreldre ønsket seg. Styret sa tydelig på GF 2024 at de skulle ta hensyn til dokumentasjonen og barnas ønsker. Det viste seg i etterkant at de endret på planen og hverken barna sine eller foreldre sine ønsker ble oppfylt da hverken storhuske eller innebygd trampoline kom med på lekeplassen. Styret brøt løftene sine og ikke minst løftene til barna og foreldre. Det forventes av foreldre og barna i borettslaget at dette rettes opp i av det nye styret. Det nye styret tar ansvar for ugjort arbeid.

3 Det kan søkes eksterne midler til oppgraderinga fra OBOS miljømidler, Sparebankstiftelsen og Alna bydel, så det vil være mulig å holde kostnadene for borettslaget på et rimelig nivå

Styrets innstilling
Styret har gjennomført bygging av ny lekeplass iht. vedtak på generalforsamlingen 2024. Etter ønske fremmet på generalforsamlingen 2024, henvendte styret seg til alle i borettslaget om det var noen som hadde ytterligere innspill til den nye lekeplassen. Styret mottok henvendelse fra en beboer, og denne henvendelsen medførte ingen endringer i planer vedtatt på generalforsamlingen 2024.

Lekeplassen er gjennomført i henhold til vedtak fra generalforsamlingen 2024. Styret har likevel planer om, men på et senere tidspunkt å vurdere sandkasse og ekstra sittegrupper i borettslaget. Sandkasse på selve lekeplassen er ikke anbefalt av entreprenøren, så det vurderes på andre fellesarealer. Dette forslaget forholder seg ikke til hva som er vedtatt. I tillegg inneholder det ikke et kostnadsbilde for det som fremmes som forslag til ytterligere tiltak.

Styret foreslår at forslaget avvises

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 4 stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot.**

11. Forslag til nytt punkt i Husordensregler : Flagging fra balkong

Fremmet av: Ottar Johannesen

Det kan flagges fra balkong på offentlige flaggdager, på dager som markerer lands nasjonaldag og på dager som markerer merkedager i familien.

Det skal ikke flagges mellom kl.21:00 og kl.08:00.

Begrunnelse: For å unngå unødvendig flagging fra balkong som kan være til plage for naboer, er det påkrevet med retningslinjer for flagging.

Styrets innstilling
Styret henviser til §6 i flaggforskriften. Styret oppfordrer beboerne til å respektere gjeldene regler. Selv om det er mulig for borettslag å ha strengere regler enn flaggloven, mener styret at dette er unødvendig og mener at hver enkelt bør respektere flaggets betydning.

Styret foreslår at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 5 stemte for, mens et overveldende flertall stemte mot.**

12. Forslag til økning av styrehonorar

Fremmet av: Inger J. Solbakken HP 19 og Kari S. Engelstad HP21

Vi ønsker at styret får høyere styrehonorar. Styret gjør en fantastisk jobb og styret bruker mange timer pr. år. Vi ønsker at blir satt av som styrehonorar for styremedlemmer kr. 300.000

Styrets innstilling
Styret takker for tilliten, men minner om at det totale antall honorar for styret inneholder honorar både til ekstern styreleder, styre- og varamedlemmer. Her vises oversikt over honorar de seneste årene. 2021/22: Styre -og varamedlemmer = Kr. 200 000

2022/23: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 150 000+ kr. 100 000= Kr. 250 000

2023/24: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 150 000+ kr. 120 000= Kr. 270 000

2024/25: Ekstern styreleder+ styre -og varamedlemmer = Kr. 157 200+ X

Honorar for styreleder for perioden 2024/25 ble bestemt på generalforsamlingen 2024, og andelen X blir bestemt på årets generalforsamling. Ved å øke honorar for styre- og varamedlemmer fra kr. 120 000 til kr. 300 000 økes det totale honoraret fra kr. 457 200 kroner. Dette mener styret er for høyt.

Styret foreslår at forslaget avvises

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Saken utgår, ref. sak 7.**

13. Forslag om å etablere en rehabiliteringskonto (fond) for framtidig rehabilitering av borettslaget

Styret foreslår at laget oppretter et eget fond for framtidig rehabilitering av borettslaget. Fondet bygges opp ved et påslag på 5% på de ordinære felleskostnadene. Fondets oppsparte midler skal kun benyttes til større rehabiliteringsoppgaver og etter vedtak i generalforsamlingen.

Styret ser på dette som et viktig og langsiktig forslag. Derfor er det viktig at det er bred oppslutning om det i generalforsamlingen.

Begrunnelse

Lagets bygninger er over 50 år gamle. Vi må forvente flere store rehabiliteringer (utbedringer) av bygningene innenfor det neste 10 året. Det vil måtte føre til betydelige økte kostnader som må dekkes gjennom de månedlige felleskostnadene. Ved å avsette et eget fond for slike oppgaver vil vi forberede oss på dette, og gjøre det mindre krevende for beboerne når de faktiske kostnadene oppstår.

Eksempler på vesentlige rehabiliteringsoppgaver (prosjekter) er:

- Utskifting av vinduer på soveromssiden, antatt utbedret innen år 2035.
- Taktekking av blokker, antatt utbedret innen år 2040.
- Tilleggsisolering av alle betongelement fasader, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Utskifting av balkongvegg, antatt utbedret i det tidsperspektivet myndighetene måtte bestemme.
- Mulige andre nye kostnadskrevende krav fra overordnede myndigheter, også EU-direktiver.

Ved å opprette og bygge opp et eget fond for slike oppgaver, unngår laget å måtte ta opp lån for fullfinansiering av det enkelte prosjekt.

> **Forslag til vedtak:**
> 1. Det opprettes et eget fond for større framtidige rehabiliteringer av borettslaget. Konkret ordnes fondet i en plasseringskonto. En slik konto har en gunstig rente, men begrenset antall uttak pr. år. 2. Fondet finansieres ved et ekstra påslag på 5% av de månedlige felleskostnader. Påslaget iverksettes fra 01.01.2026. Verdien av 5 % påslaget overføres fondet månedlig. 3. Laget overfører i 2025 kr. 1.200.000 av egne oppsparte midler til rehabiliteringskontoen (fondet). 4. Uttak/benyttelse av fondets midler skal godkjennes av generalforsamlingen.
>
> ✓ **Vedtatt. Et overveldende flertall stemte for, mens 1 stemme mot.**

14. Forslag om endring av vedtekter (som følge av sak 13)

Det opprettet en nytt punkt 5-2 (4): Borettslaget må være godt forberedt på større framtidige rehabiliteringer. Laget har derfor et eget fond, øremerket for dette. Fondet bygges opp gjennom et påslag på de ordinære felleskostnadene. Bruk av fondets midler må være godkjent av generalforsamlingen.

Eksisterende punkt 5-2 (4) blir til nytt punkt 5-2(5).

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt 5-2(4) legges til i vedtektene og eksisterende punkt 5-2(4) blir til nytt punkt 5-2(5).
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

15. Forslag om endring av husordensreglene

Styret foreslår følgende endring av husordensreglene (se bakerst i heftet for forslag til nye husordensregler i sin helhet). Følgende punkter foreslås endret:

Alminnelig ordensregler

Andre avsnitt endres fra: Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. Slike aktiviteter skal foregå på ballbanen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00. All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00. Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Endres til: Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. For små barn kan en slik aktivitet foregå på gressplenen tilknyttet lekeplassen. Aktiviteter på lekeplassen skal avsluttes innen kl. 22:00. (Resten av avsnittet opprettholdes som i dag).

Regler om ro i leiligheten

Første setning endres fra: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Endres til: Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.

Motorsykler og mopeder

Hele avsnittet slettes:

Etter søknad til styret er det mulig å leie oppstillingsplass for motorsykkel og moped i garasjen. Det vil være et begrenset antall plasser til disposisjon. Leiepris fastsettes av styret og særskilt kontrakt opprettes.

Garasjer

Legges til første avsnitt: Andelseier som leier garasjeplass, må være eier/bruker av motorkjøretøyet.

Forslag til vedtak:
Husordensregler endres iht. forslag fra styret.

Vedtatt. 18 stemte for, men 2 stemte mot endring av punktet om alminnelige ordensregler.
Et overveldende flertall stemte for, mens 2 stemte mot endring av regler om ro i leiligheten.
Sletting av punktet motorsykler og mopeder ble enstemmig vedtatt.
Endring av punktet om garasjer ble enstemmig vedtatt

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 1 til 2 år.

Det skal velges styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomiteen ønsker ikke at innstillingen trykkes i innkallingen, men vil legge denne frem senest på generalforsamlingen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Lorentz Stabel

Den valgte styreleder skal ha et fast styrehonorar på kr 13 755 pr . måned, til sammen kr 165 060 for hele valgperioden.
Dersom generalforsamlingen i 2026 ikke ønsker å gjenvelge Øyvind Stabel som styreleder, skal han gis honorar for ytterligere en måned (kr 13 755). Avtale med ekstern styreleder følger som vedlegg til protokollen.

Følgende stilte til valg:
Øyvind Lorentz Stabel

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Trine-Lise Hykkerud Helgesen
Bjørn Svendsen

Følgende stilte til valg:
Trine-Lise Hykkerud Helgesen
Bjørn Svendsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ottar Johannesen
Ivar Leveraas

Følgende stilte til valg:
Ottar Johannesen
Ivar Leveraas

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hala Zawawi

Følgende stilte til valg:
Hala Zawawi

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ottar Johannesen

Følgende stilte til valg:
Ottar Johannesen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Leveraas

Følgende stilte til valg:
Ivar Leveraas

18. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomité for 1 år. Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ivar Leveraas
Hala Zawawi

Hala Zawawi som leder av valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:
Ivar Leveraas
Hala Zawawi

19. Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

Oppsal Vaktmestersentral avholder sameiemøte hvert år. Til dette skal velges representant med vara til deltakelse på dette møtet. Velges for 1 år.

Representant (1 år)

Følgende ble valgt:
Ottar Johannesen

Følgende stilte til valg:
Ottar Johannesen

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Svendsen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Svendsen

20. Valg av velferdsutvalg

Det skal velges velferdsutvalg for 1 år. Komiteens oppgave er sosiale arrangementer i borettslaget i det kommende året.

Velferdsutvalgsmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ouassila Karroumi
Peipei Ma
Naila Narges
Henrik Stiansen
Endira Tisevic

Følgende stilte til valg:
Ouassila Karroumi
Peipei Ma
Naila Narges
Henrik Stiansen
Endira Tisevic

Møtet hevet kl. 20:50. Protokollen godkjent av Erik Braathen (møteleder) og Steinar Erfelt (protokollvitne)

Midlertidig avtale mellom

Øyvind Stabel og valgkomiteen i Karlstua borettslag

Partene er enige om at vedlagte forslag avtale synes å være akseptabel for begge, og at den legges til grunn for valgkomiteens forslag til valg av Øyvind Stabel som styreleder i borettslaget.

Vedlagte forslag til avtale, med eventuelle justeringer, blir bindene for Stabel og borettslaget, når den er undertegnet av partene (Stabel og det nye styret).

Oslo, 02.05.2025

Øyvind Stabel

Hala Zawawi

Hala Zawawi

Ivar Leveraas

Vedlegg til valgkomiteens innstilling:

Karlstua borettslag: forslag til avtale med eventuell valgt ekstern styreleder.

1. **Oppdraget og dets varighet**
   Generalforsamlingen i Karlstua borettslag har valgt Øyvind Lorentz Stabel som ekstern styreleder for perioden generalforsamling 2025 og frem til generalforsamling i 2026.

2. **Forutsetninger for oppdraget**
   - Styrets øvrige medlemmer deltar aktivt i styrets arbeid, og skal følge opp intern avtalt arbeidsfordeling og er stedlig kontakt for muntlige henvendelser fra beboerne (eiere/leietakere).
   - Borettslaget har egen forretningsfører (OBOS).
   - Borettslaget har egen vaktmestertjeneste, som har ansvar for driftstekniske spørsmål
   - Borettslaget benytter elektronisk behandling av fakturaer.

3. **Oppgaver som omfattes av denne avtalen**
   Styreleder skal:
   1. Forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling, og sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra alle styremøter.
   2. Ha dialog med borettslagets forretningsfører.
   3. Motta alle skriftlige henvendelser til borettslaget, herunder skriftlige henvendelser fra beboere, samt sørge for at henvendelser blir besvart. Dersom det er nødvendig, også sørge for at saken behandles i styremøte.
   4. Anvise og betale fakturaer for borettslaget sammen med minst ett annet styremedlem.
   5. Utarbeide *forslag* til styret om budsjett for borettslaget, bl.a. basert på forslag fra borettslagets forretningsfører (rådgiver).
   6. Fremme f*orslag* til styret om eventuell regulering av felleskostnadene.
   7. Sammen med styret, fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
   8. Sammen med styret gjennomføre aktuelle prosjekter, herunder innhente informasjon og pristilbud
   9. Delta i møter og befaringer som gjelder normal drift med OBOS, forretningsfører, leverandører, entreprenører, beboere og/ eller andre.
   10. Ha personalansvar for eventuelt ansatte i borettslaget.
   11. Utarbeide *forslag* til styrets årsrapport.

4. **Betaling/basishonorar**

   Den valgte styreleder skal ha et fast styrehonorar på kr. 13.755 pr. måned, til sammen kr. 165.060 for hele valgperioden.

   Dersom generalforsamlingen i 2026 ikke ønsker å gjenvelge Øyvind som styreleder, skal han gis honorar for ytterligere en måned (kr. 13.755).

   Undertegnes av den valgte styreleder og to andre representanter for styret.

~~Ivar Leveraas | UTKAST 2.01.03.2024~~

HUSORDENSREGLER
KARLSTUA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28/5-74
Med endringer av 24/4-95, 21/4-97, 22/4-98, 3/4-00, 9/4-01,15/4-02, 3/5-04, 2/5-05, 3/5-07, 13/5-08, 18/5-11, 8/5-12, 6/5-13, 5/5-14, 4/5-15, 2/5-17, 2/5-18, 8/5-19, 13/10-21, 6/5-24 og 7/5-25.

Innledning
Karlstua Borettslag er andelseiernes (beboernes) eiendom. Det er altså de som eier leiligheten - ikke OBOS - og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i førsteklasses stand. Alle utgifter må dekkes av husleien. Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer dem orden, ro og trygghet i hjemmet og hever borettslagets og strøkets anseelse.
For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, har en i "husordenen" gitt enkle regler, som det er i beboernes interesse å overholde. Husordenen er vedtatt av generalforsamling og gjelder som en del av bruksretten til leiligheten.

Husorden
Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Gjentatte brudd på husordensregler kan føre til krav om fravikelse av eiendom (oppsigelse av andelseier)
Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om leierens plikter og ansvar.
Husordensregler og vedtekter kan lastes ned fra Vibbo.

Alminnelige ordensregler
Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker, sparkesykler eller annet i inngangs-partiene, utenfor egen inngangsdør, eller i felles ganger. I inngangspartier tillates plassering av inntil to barnevogner på samme side som oppslagstavler. Det tillates plassering av inntil to gåstoler (rullator) under trappen nederst i oppgang. Vogner må ikke være til hinder for vanlig adkomst.

Lufting og lek med hund skal ikke foregå på borettslagets plener og veier/plasser. Fotballsparking og andre ballspill er ikke tillatt på borettslagets plener. For små barn kan en slik aktivitet foregå på gressplenen tilknyttet lekeplassen. Aktiviteter på ballbanen skal avsluttes innen kl. 22:00.
All parkering og unødvendig kjøring på gangveier er forbudt. Det er kun tillatt med innkjøring for nødvendig av- og pålessing. Innkjøring forbudt mellom 22:00 og 07:00.
Balkonger, vinduer og trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper og sengeklær.

Skilter og lignende kan bare settes opp etter søknad og godkjenning av styret.
Blomsterkasser skal være på innsiden av balkongbrystning.
Dører til kjeller, garasje, utebod og inngangsdører skal alltid være låst. Dørpumper må ikke koples fra. Ved lengre tids åpning på grunn av av- og pålessing må inngangsdøren bevoktes, slik at uvedkommende, samt skadedyr ikke får adgang.

Bad, WC, kjøkken, vannledninger og lufting
Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningen ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir. Olje fra matlaging skal ikke tømmes i oppvaskkum eller WC, da dette fører til tette avløp og unødige utgifter for borettslaget.
NB! Rehabilitering av bad- og våtrom er fra 1.1.2012 ikke søknadspliktig til Oslo Plan- og Bygningsetat, dersom brannskillet ikke brytes. Arbeidene skal utføres av godkjente firmaer. Styret skal også varsles skriftlig om rehabiliteringsarbeider.

NB! Ved rehabilitering/ombygging av kjøkken skal det monteres komfyrvakt og lekkasjevarsler under oppvaskmaskin og varmtvannsbereder iht. forskrifter av 1.1.2013. Manglende montering av lovpålagt utstyr, kan føre til avkorting i forsikringsoppgjør ved evt. vannskade.

Dugnad
Dugnad avholdes etter behov i regi av styret ved velferdskomiteen. Komprimatorbil kommer om våren og evt. høsten og varsles ved oppslag slik at man kan kaste møbler, tre-materialer og annet inventar.
NB! Maling, bilbatterier, løsningsmidler, oljer og bildekk skal ikke kastes i container. Alle former for elektronikk og annet elektrisk materiell, hvite- og brunevarer må ikke kastes i container, men skal innleveres til elektronikk firmaer på Alnabru, eller kommunal gjenbruksstasjon. Glass, flasker, tøy, sko og klær kan leveres i returpunkt ved rundkjøringen på Inger Hagerups plass. Papp og papir leveres i vår egen container utenfor HP-25-29. Det er viktig at ovennevnte blir fulgt, slik at borettslaget ikke påføres unødvendige kostnader.

Balkonger
Fargen på rammene i innglassingen skal være RAL 3011 rød.
Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass pga. rømningsvei. Utstyr på balkongen skal ikke være høyere enn balkongbrystningen. Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Grilling på balkong bør begrenses av hensyn til naboer**.**

Utvendig solavskjerming
Solavskjermingen inngår i borettslagets felleseie.
Det er viktig at solavskjermingen brukes og vedlikeholdes iht. rundskriv av 31.01.2018: *Regler for bruk og vedlikehold av solavskjerming*. Rundskrivet ligger på Vibbo.
Kostnader som skyldes feil bruk av solavskjerming, skal dekkes av andelseier. Fjernkontroll for styring av solavskjerming skal følge leiligheten. Tap av fjernkontroll og programmering av ny fjernkontroll, må dekkes av andelseier.

Meldinger og henvendelser
Henvendelser fra styret eller OBOS til andelseier (beboer) på Vibbo eller ved rundskriv og oppslag, skal gjelde som husordenens bestemmelser. Henvendelser til styret i anledning husordenen skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke av styret.

Regler om ro i leiligheten
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 08.00 på hverdager, samt lørdager etter kl. 17.00, og hele døgnet på søn- og helligdager samt høytidsdager.
Boring, banking, støyende oppussingsarbeider og musikkøvelser tillattes ikke mellom kl. 20:00 og kl. 08:00, på hverdager, og hele døgnet på søn-helligdager og høytidsdager. På lørdager er boring og banking tillatt mellom kl. 10.00 og 15.00. Ved store støyende ombyggingsarbeider skal alle naboer varsles. Denne type arbeider skal kun foregå mellom kl. 08.00 og 17:00 på hverdager.
Bruk av vaskemaskin med sentrifuge er ikke tillatt mellom kl. 23.00 og 08.00 alle dager.
Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

TV og fiberkabel
Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for fjernsyn og fiberkabel. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler.

Søppel
Nedkastluken skal kun brukes for søppel som skal kastes i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Det er beboers ansvar at man har lest og forstått orientering som er utstedt av Oslo kommunes renovasjonsetat, som er utdelt til samtlige andelseiere.
Det er strengt forbudt å kaste brennbare ting, matoljer, glass, metall og papir gjennom nedkastluken. Lukene skal alltid stenges forsvarlig etter bruk.

Plastposer med søppel skal alltid knytes med dobbel knute. Til matavfall benyttes dobbel pose og med dobbel knute.
Matavfall som blir liggende ute på fellesområder, skal ansvarlig plukke opp og kaste i henhold til kildesortering som gjelder for Oslo kommune. Dette for å hindre tiltrekking av skadedyr til eiendommen.

Øvrig avfall
Se punkt under dugnad.

Mating av dyr
Det er ikke tillatt å mate fugler fra egen balkong. Kast heller ikke mat ned på bakken, da dette tiltrekker skadedyr. Det er ikke lov å mate fugler eller andre ville dyr på fellesområder.

Utvendig fellesbod
Fellesboden skal kun benyttes til plassering av sykler, barnevogner, ski og annet sportsutstyr som er i bruk.

Rømningsveier mellom balkonger
Andelseier er ansvarlig for at rømningsveiene mot naboleiligheten er tilgjengelig uten hindring.
RØMNINGSVEIEN MÅ IKKE SPERRES.

Merking av ringepanel, postkasser og entrédør
Den enkelte andelseier er ansvarlig for korrekt merking. Navneskilt til ringepanel og postkasser bestilles skriftlig hos Oppsal Vaktmestersentral. Skiltene betales av borettslaget. Entrédører skal minst være merket med etternavn.
Ved utleie av leiligheten, skal andelseier betale for nye skilt til ringepanel og postkasse.

Trappeoppganger og kjellergang
Det er forbudt å hensette skotøy, ski, akebrett, barnevogner eller annet brennbart utenfor egen entrédør eller i fellesarealer iht. gjeldende brannforskrifter.

Dyrehold
Dyrehold tillates under forutsetning av særskilt søknad til styret og at erklæringen om dette undertegnes og overholdes. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

GENERELL ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som holder en hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunden/katten skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.
2. Hunden/katten skal ikke luftes på borettslagets fellesarealer, herunder plener, sandkasser, lekeområder eller veier/plasser.
3. Dyr som anses som farlig av myndighetene, er ikke tillatt i borettslaget
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på borettslagets fellesområder o.l.
5. Dersom det kommer berettigede klager på at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Denne erklæring betraktes som en del av bruksretten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av denne. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den ....
hund/katterase

.....
andelseier

.....
adresse

Denne erklæring ligger på Vibbo.

Garasjer
Til alle 3- og 4-roms leiligheter følger det med en garasjeplass i kjelleren. Utleie av garasjeplass er kun tillatt til andelseier i borettslaget. Andelseier som leier garasjeplass, må være eier/bruker av motorkjøretøyet Særskilt kontrakt for utleie opprettes gjennom styret.

Andelseier av 2-roms leilighet som disponerer bil, kan få tildelt en reservert utendørs parkeringsplass etter søknad til styret.

Ladeplass for el-bil
Borettslaget disponerer 6 stk. ladeplasser for el-bil. Fast reservert plass inkl. bruk av strøm, kan leies etter søknad til styret. Andelseier som er tildelt reservert utendørs parkeringsplass skal ikke benytte gjesteparkering.

ORDENSREGLER FOR GARASJENE

1. Andelseier som er tildelt garasjeplass skal ikke benytte gjesteparkering
2. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist.
3. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.
4. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.
5. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for brennbart materiell. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.
6. Det er tillatt å lagre max 4 stk. bilhjul på plassen.
7. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene, og så langt inn mot bakvegg som mulig.
8. Disse ordensregler går inn som en del av bruksretten.
9. Hvis bilen ikke har registreringsnummer må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.
10. Ved utkjøring skal man stoppe og vente til porten er lukket. Dette for å hindre at uvedkommende får adgang til garasjen. Følg også med etter innkjøring.
11. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjene

Vedtekter

for Karlstua borettslag org nr 950 266 198 vedtatt på
ordinær generalforsamling den 4.5.2006 med endring 13.5.2008, 5.5.2009,
6.5.2013, 4.5.2015, 13.10.2021, 3.5.2022, 3.5.2023, 06.05.2024 og 07.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Karlstua borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne.
Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utover det som er nedfelt i pkt. 2-1(3) er det ikke tillatt med juridiske personer.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter. Disse kan bl.a. hentes ned fra Vibbo.no.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt. 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett
3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk
4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Styret ønsker registrering av andelseiere som benytter seg av denne virksomheten.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Laderett
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, trevinduer på balkongsiden, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Unntatt er trevinduer på balkongsiden.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Borettslaget må være godt forberedt på større framtidige rehabiliteringer. Laget har derfor et eget fond, øremerket for dette. Fondet bygges opp gjennom et påslag på de ordinære felleskostnadene. Bruk av fondets midler må være godkjent av generalforsamlingen.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet
6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.
Ekstrakostnader som påføres borettslaget som følge av mislighold, skal i sin helhet dekkes av andelseier.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med inntil fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og to år for de andre styremedlemmene. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal informere andelseierne om sin virksomhet og sine vedtak. Andelseierne skal, som hovedregel, ha rett til innsyn i styrets protokoll, med unntak av saker som gjelder andre navngitte personer eller familier. Styret kan etter konkret vurdering i det enkelte tilfelle også unnta andre saker som anses som særlig følsomme.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne

behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer :

✓ Styreleder for 1 år
✓ Styremedlemmer for 2 år
✓ Valgkomité for 1 år
✓ Delegert med vara til OBOS generalforsamling for 1 år
✓ Styremedlem med vara til styret i Oppsal Vaktmestersentral for 1 år
✓ Velferdsutvalg for 1 år

- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

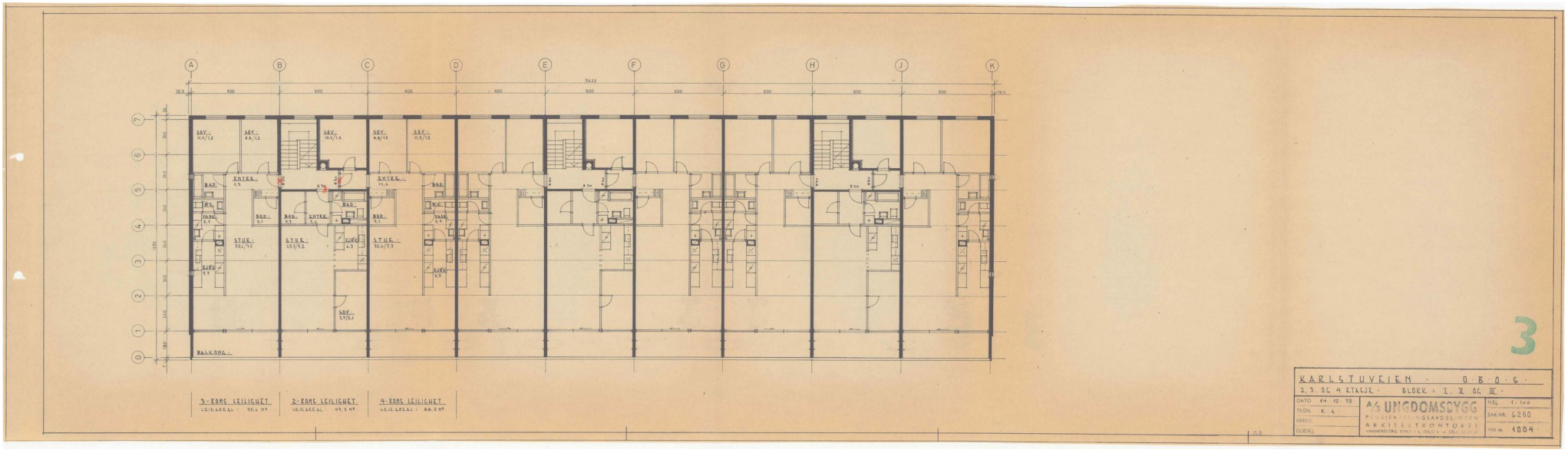
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

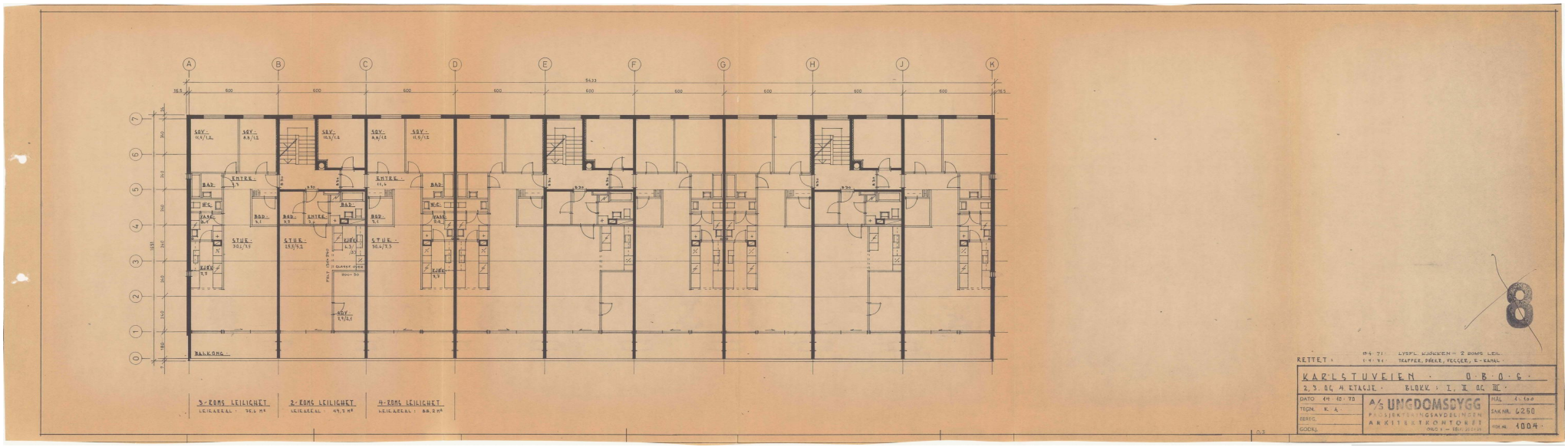
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.


A
B
C
D
E
F
G
H
J
K
5433
600
SOV.
STUE
KJØK.
BAD.
ENTRE.
BALKONG
3-ROMS LEILIGHET
2-ROMS LEILIGHET
4-ROMS LEILIGHET
3
KARLSTUVEIEN · OBO·G·
2, 3. OG 4 ETASJE · BLOKK · I, II OG III ·
DATO 14-10-70
TEGN. K.A.
GODKJ.
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
HAMMERSBORG TORG 1 · OSLO 1 · TELEFON
M.ÅL 1:100
SAKNR. 6250
TEGN.NR. 1004



8

RETTET : 19-4-71 : LYSFL. KJØKKEN = 2 ROMS LEIL.
19-9-71 : TRAPPER, DEKKE, VEGGER, E-KANAL.

KARLSTUVEIEN · OBOG ·
2, 3, OG 4 ETASJE · BLOKK : I, II OG III ·

DATO 19-10-70	MÅL 1:100
TEGN. K.A.	
TEKEC.	SAK NR. 6250
GODKJ.	TEGN NR. 1004

A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
OSLO 1 — TELEFON

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karlstua Borettslag v/Ottar Johannesen
Hagapynten 11
0673 OSLO

Dato: 19.06.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201216619-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAGAPYNTEN 9 - 29	Eiendom:	141/219/0/0
Tiltakshaver:	Karlstua Borettslag v/Ottar Johannesen	Adresse:	Hagapynten 11, 0673 OSLO
Søker:	Karlstua Borettslag v/Ottar Johannesen	Adresse:	Hagapynten 11, 0673 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HAGAPYNTEN 9 - 29

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 17.06.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.06.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Hagapynten 19 - 23				JOUR.NR.	89/104483
ARB.'S ART	Innglassing av balkonger - boligblokk				GNR./BNR.	141/0219
BYGGHERRE	Karlstua Borettslag v/Tor Paulsen, Hagapynten 27, 0673 Oslo				BYGN.ENH.NR	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		14.11.89	6.7.90			

Søknaden gjaldt innglassing av balkonger i boligblokk.

I tlf.samtale med byggherre ble det opplyst at noen av beboerne hadde innglasset balkongene. Flere av beboerne vil innglasse balkongene i løpet av høsten/vinteren. Dette skyldes mye pga. støy fra vei og jernbane.

Det er valgfritt om balkongene skal innglasses eller ikke. Borettslaget vil sørge for at alle balkongene blir like. Jeg anser det som lite hensiktsmessig å forfølge byggesaken videre.

Saken henlegges derfor uten ferdigattest.

Oslo 9.11.94

Geir Simonsen
Geir Simonsen

Att.: 14/11-94

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			9.11.94	GSx
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			9.11.94	GSl
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 5.11.1975

OVe/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.141,bnr.72, blokk 2, Vei 2637 - Karlstuveien.

Journalnr.
70/3087

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
25.9.1975.

Bygningens art
Boligblokk m/garasjer.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
A/S Ungdomsbygg, arkitektkontoret, Hammersborg torg 1 B, Oslo 1.

Ansvarshavende
Sivilingeniör Jörgen Kaasa, c/o A/S Ungdomsbygg, Storgeten 49, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

OVe

Overingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SIE C 85. 4000. ANSVORD. 2884274. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
HAGAPYNTEN 21

Dato: 21.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530966
9142174

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.141 BNR. 219

Vi viser til bestilling av 20260420 for HAGAPYNTEN 21.

GNR. 141 BNR. 219

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.09.1973.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

13929 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

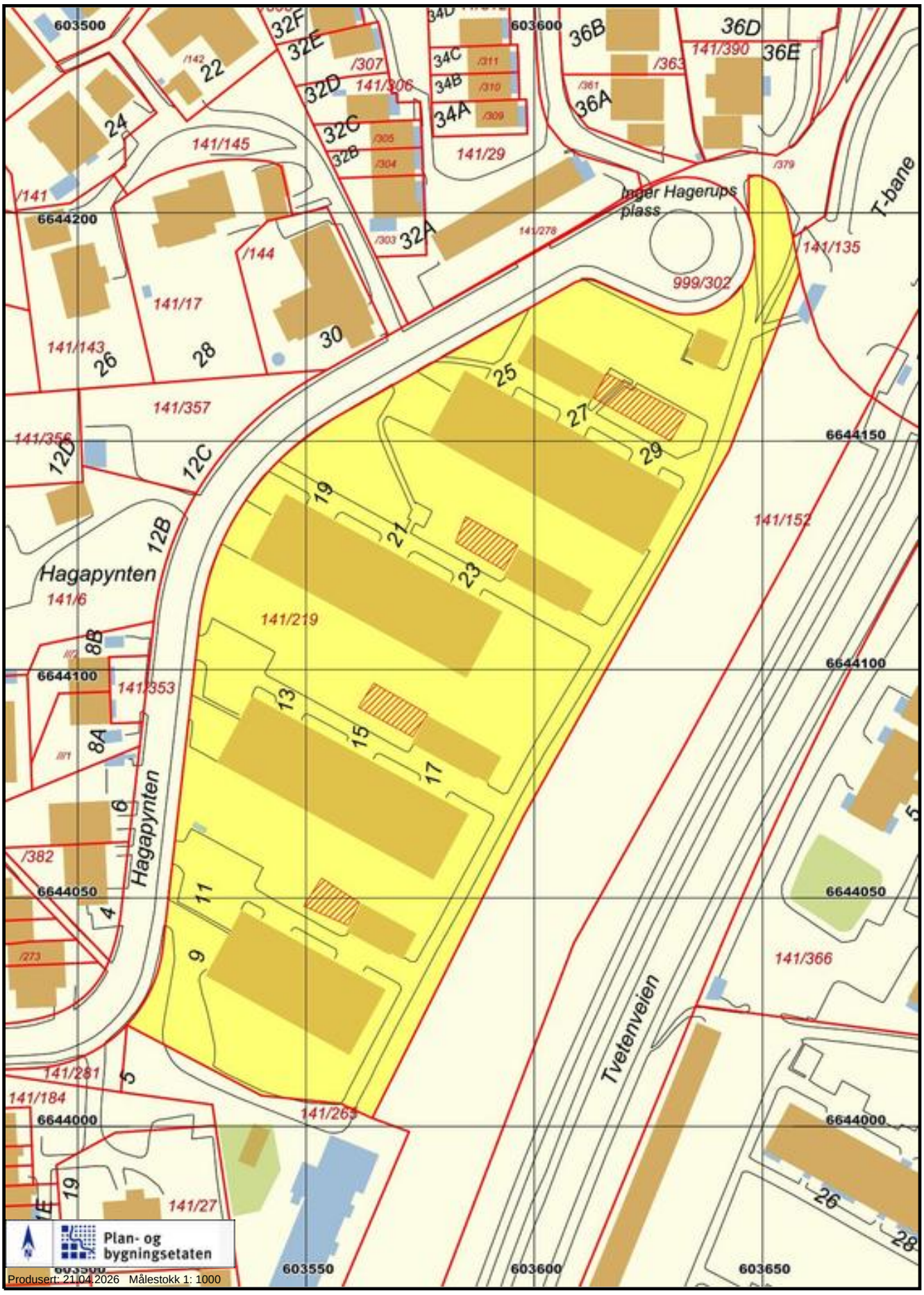
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

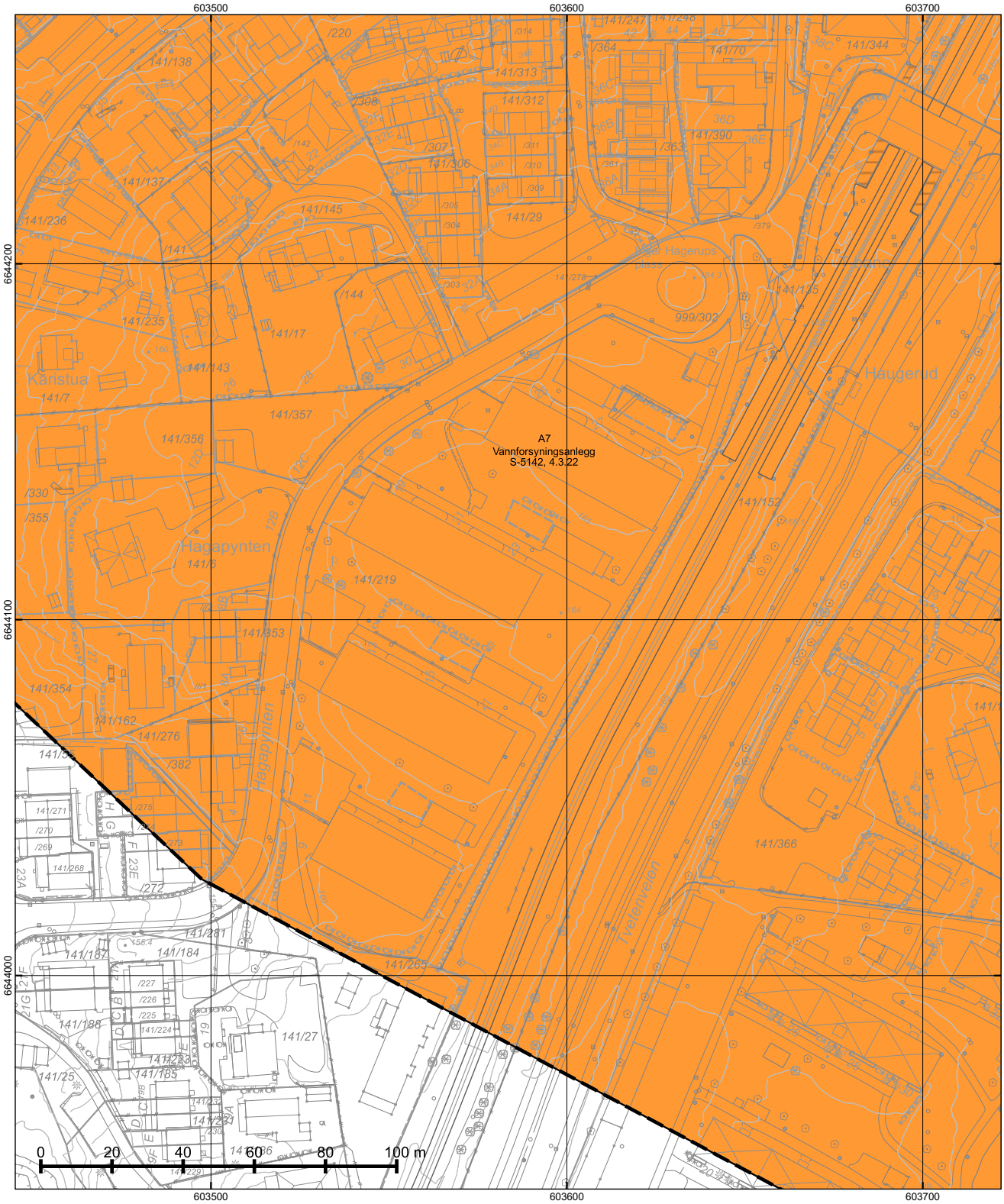
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


603500
603600
6644200
6644150
6644100
6644050
6644000
603550
603600
603650
Hagapynten
Tvetenveien
Inger Hagerups plass
T-bane
141/145
141/29
141/278
141/135
999/302
141/17
141/143
141/357
141/356
141/152
141/219
141/353
141/6
141/382
141/366
141/281
141/184
141/263
141/27
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 21.04.2026 Målestokk 1: 1000



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

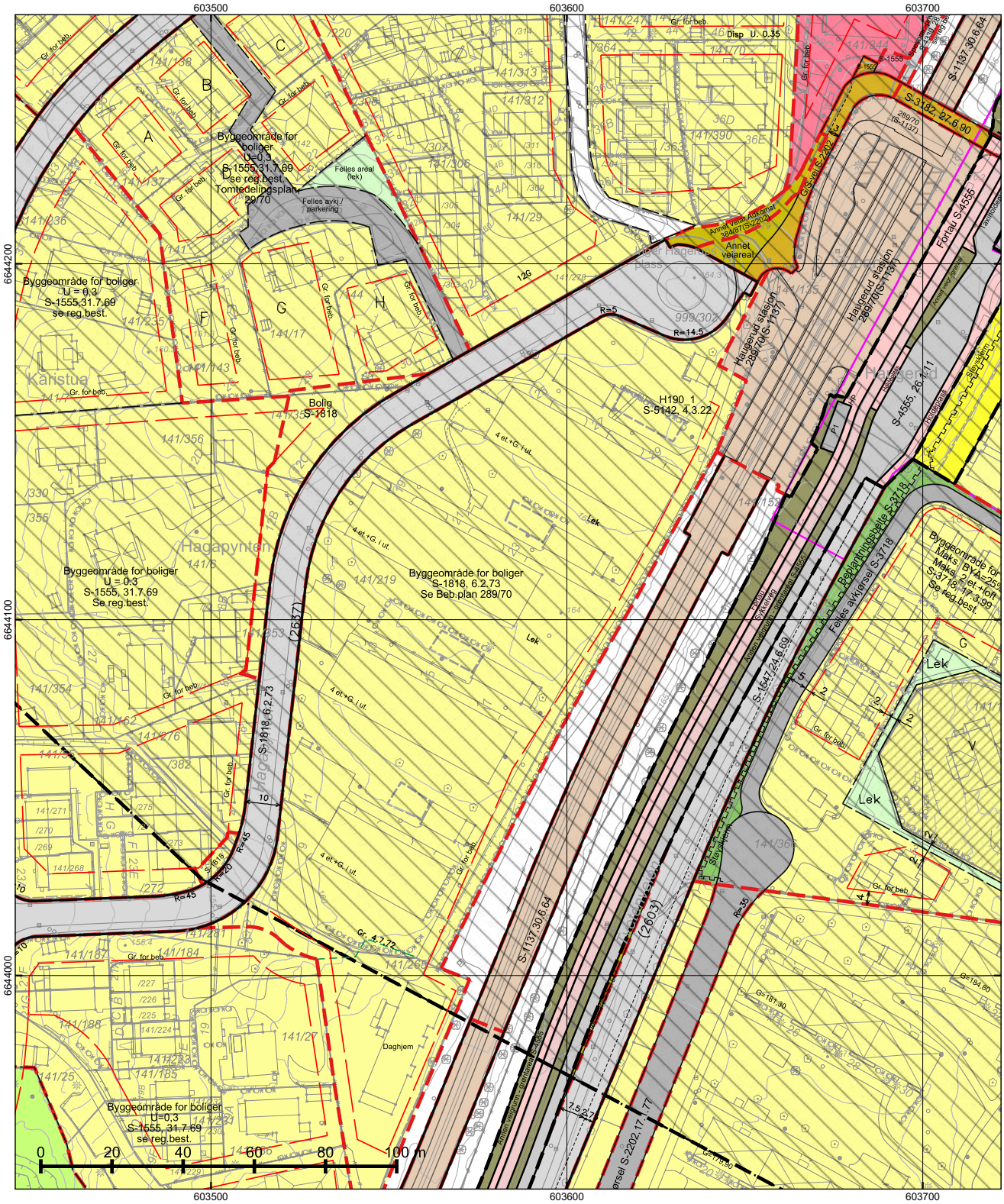
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156406/ 86530966
Deres ref.:
Adresse: Hagapynten 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/219

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

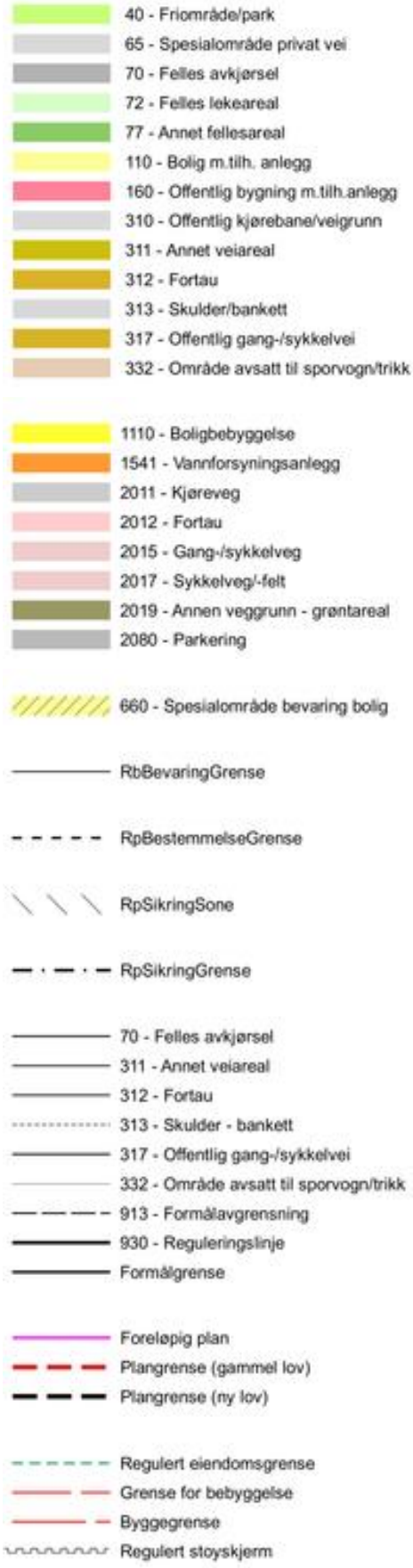
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

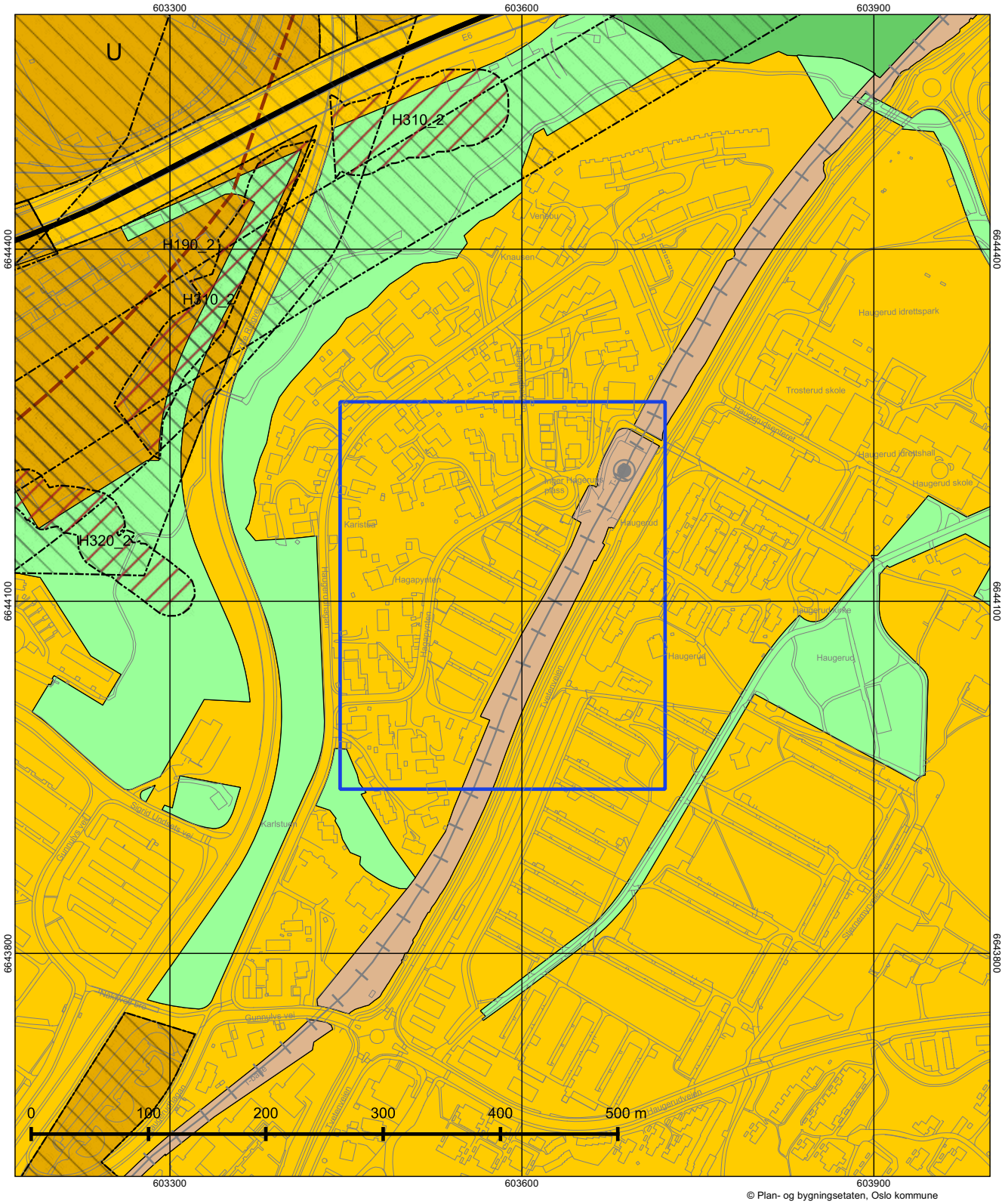
PlottID/Best.nr: 156406/ 86530966
Adresse: Hagapynten 21
Gnr/Bnr: 141/219
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156406/86530966
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-1818

Reguleringsplan for boliger, trafikkområde (vei 2637 og gangvei 9422) på 141/72, Haugerud.

S-1818 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.02.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356870
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 28970

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

28970

Endring av stadfestet reguleringsplan S-1555. Forlengelse av vei 2637, opphevelse av snuplass og delvis opphevelse og endring av gangvei 9422, samt bebyggelsesplan for boliger på gnr. 141 bnr.73

28970 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197002540

Vedtaksdato: 02.09.1970
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1137, S-1818, S-1547

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2202

Endret reguleringsplan for Gamle Tvetenveien mellom Haugerudveien og Trosterud stasjon - omregulering fra friområde til trafikkområde (gang/sykkelvei), samt endring av gangvei 9422 og regulering av felles avkjørseler m.m.

S-2202 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 17.01.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701369
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 38487, V070487

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

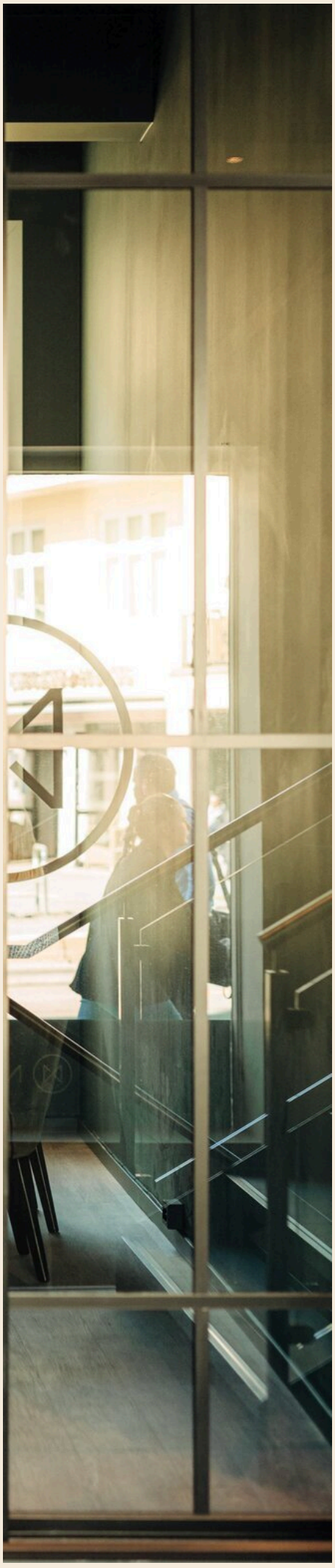
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 18-0031/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hagapynten 21 0673 OSLO
Matrikkel: Gnr 141, bnr 219 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Markus Hagen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Østensjø
m.hagen@nordvikbolig.no
468 78 887



Dafina Hadergjonaj
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Østensjø
d.hadergjonaj@nordvikbolig.no
936 80 786

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: